

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

政策方向已明确，高能级城市政策放松可期

行业点评

本周 A 股地产、港股地产、物业板块涨幅靠前。本周（7.22-7.28）申万 A 股房地产板块涨跌幅为+9.8%，在各板块中位列第 2；WIND 港股房地产板块涨跌幅为+7.4%，在各板块中位列第 3。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+9.2%，恒生中国企业指数涨跌幅为+6.1%，沪深 300 指数涨跌幅为+4.5%；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+3%和+4.7%。

本周土地市场成交热度较低，同比已连续 3 周下降，环比已连续 4 周下降。本周（7.22-7.28）全国 300 城宅地成交建面 365 万 m²，单周环比-26%，单周同比-62%，平均溢价率 6%。2023 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 19808 万 m²，累计同比-28%；年初至今，华润置地、保利发展、中海地产、建发房产、招商蛇口的权益拿地金额位居行业前五。

本周新房销售有所反弹，环比上升，同比跌幅收窄。本周（7.22-7.28）35 个城市商品房成交合计 346 万平方米，周环比+18%，周同比-21%。其中：一线城市周环比+41%，周同比+17%；二线城市周环比+9%，周同比-26%；三四线城市周环比+23%，周同比-66%。

本周二手房成交同环比均下降，二手房热度持续承压。本周（7.22-7.28）15 个城市二手房成交合计 155 万平方米，周环比-0.1%，周同比-11%。其中：一线城市周环比+6%，周同比-17%；二线城市周环比-2%，周同比-9%；三四线城市周环比+19%，周同比-29%。

销售持续承压，优化“认房又认贷”正当时。①背景：7 月 27 日新华社消息，住建部部长倪虹表示，要大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施。②定义：认房是指银行会参考拟购房人在拟购房地家庭名下实际拥有的住房套数来确定发放按揭贷款的比例；认贷是指银行会根据拟购房人家庭在全国范围内的购房公积金贷款及商业贷款记录来确定发放贷款的比例。③变迁：当房地产过热时，会出台认房又认贷政策进行降温；当市场低迷时，认房又认贷会有所放松。今年以来销售在 3 月冲高后持续承压，部分指标弱于去年同期，优化首二套房认定标准以释放需求恰逢其时。

认房又认贷政策对商品住宅成交面积的影响效果较为显著。在 2010 年启动“认房又认贷”后，北京上海的商品住宅成交面积均由涨转跌，当年上海同比下降 42%，2011 年继续下降 11%；北京同比下降 36%，2011 年继续下降 14%。2014 年 930 新政后，当年上海同比下降 12%，由涨转跌；北京同比下降 16%，跌幅扩大。2016 年末 2017 年初一线城市再次启用认房又认贷后，2017 年上海同比下降 34%，2015-2016 的升势被打断；北京同比下降 38%，跌幅再次扩大。目前仅少数核心城市仍执行认房又认贷，若后续政策有所优化，该部分城市或表现出一定的弹性。

投资建议

目前弱二线及三四线城市在政策端已应放尽放，本次住建部提出的降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施主要针对一线和强二线等高能级城市。推荐重点布局优质一二线城市、改善产品占比高的头部央国企和改善型房企，如中国海外发展、华润置地、招商蛇口、越秀地产、滨江集团等。

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

认房认贷的背景、定义及政策变迁.....	4
认房又认贷的政策效果显著.....	5
行情回顾.....	5
地产行情回顾.....	5
物业行情回顾.....	6
数据跟踪.....	7
宅地成交.....	7
新房成交.....	8
二手房成交.....	10
重点城市库存与去化周期.....	11
地产行业政策和新闻.....	12
地产公司动态.....	13
物管行业政策和新闻.....	14
物管公司动态.....	14
行业估值.....	15
风险提示.....	16

图表目录

图表 1: 不同认房认贷类型下对于首套房、二套房的界定.....	4
图表 2: 首二套房认定标准的政策变迁.....	4
图表 3: 认房又认贷政策对上海商品住宅市场影响较大.....	5
图表 4: 认房又认贷政策对北京商品住宅市场影响较大.....	5
图表 5: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序.....	6
图表 6: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序.....	6
图表 7: 本周地产个股涨跌幅前 5 名.....	6
图表 8: 本周地产个股涨跌幅末 5 名.....	6
图表 9: 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅.....	6
图表 10: 本周物业个股涨跌幅前 5 名.....	7
图表 11: 本周物业个股涨跌幅末 5 名.....	7
图表 12: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率.....	7
图表 13: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m ²) 及同比.....	7

图表 14: 2023 年初至今权益拿地金额前 20 房企.....	8
图表 15: 40 城新房成交面积及同比增速.....	8
图表 16: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比.....	9
图表 17: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比.....	9
图表 18: 35 城新房成交明细 (万平方米).....	9
图表 19: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周).....	10
图表 20: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比.....	10
图表 21: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比.....	10
图表 22: 15 城二手房成交明细 (万平方米).....	10
图表 23: 12 城商品房的库存和去化周期.....	11
图表 24: 12 城各城市能级的库存去化周期.....	11
图表 25: 12 个重点城市商品房库存及去化周期.....	11
图表 26: 地产行业政策新闻汇总.....	12
图表 27: 地产公司动态.....	13
图表 28: 物管行业资讯.....	14
图表 29: 物管公司动态.....	14
图表 30: A 股地产 PE-TTM.....	15
图表 31: 港股地产 PE-TTM.....	15
图表 32: 港股物业股 PE-TTM.....	15
图表 33: 覆盖公司估值情况.....	16

认房认贷的背景、定义及政策变迁

销售持续承压，优化“认房又认贷”正当时。①背景：7月27日新华社消息，住建部部长倪虹表示，要大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施。②定义：认房是指银行会参考拟购房人在拟购房地家庭名下实际拥有的住房套数来确定发放按揭贷款的比例；认贷是指银行会根据拟购房人家庭在全国范围内的购房公积金贷款及商业贷款记录来确定发放贷款的比例。③变迁：当房地产过热时，会出台认房又认贷政策进行降温；当市场低迷时，认房又认贷会有所放松。今年以来销售在3月冲高后持续承压，部分指标弱于去年同期，优化首二套房认定标准以释放需求恰逢其时。

图表1：不同认房认贷类型下对于首套房、二套房的界定

类型	首套标准	二套标准	按二套放贷的情景
认房又认贷	拟购房家庭名下无房且全国范围内无房贷记录，买房算首套	拟购房家庭名下有房或全国范围内有过房贷记录，再买算二套	1、全款买过一套房，再购房申请房贷时 2、贷款买过一套房，房贷已还清，再购房申请房贷时 3、贷款买过一套房，房贷未还清，再购房申请房贷时 4、贷款买过一套房，且已经卖掉，再购房申请房贷时符合其中一条，即按二套房贷
认房不认贷	拟购房家庭名下无房，买房算首套	拟购房家庭名下有一套，再买算二套	符合1、2、3其中一条，即按二套放贷
认贷不认房	(1) 拟购房家庭名下无房； (2) 拟购房家庭名下有一套且无房贷记录； (3) 拟购房家庭名下有一套且房贷已还清； 符合其中一条，买房算首套	存在1笔未还清的房贷，再买算二套	贷款买过一套房，房贷未还清，再购房申请房贷时即按二套放贷

来源：贝克研究院，国金证券研究所

图表2：首二套房认定标准的政策变迁

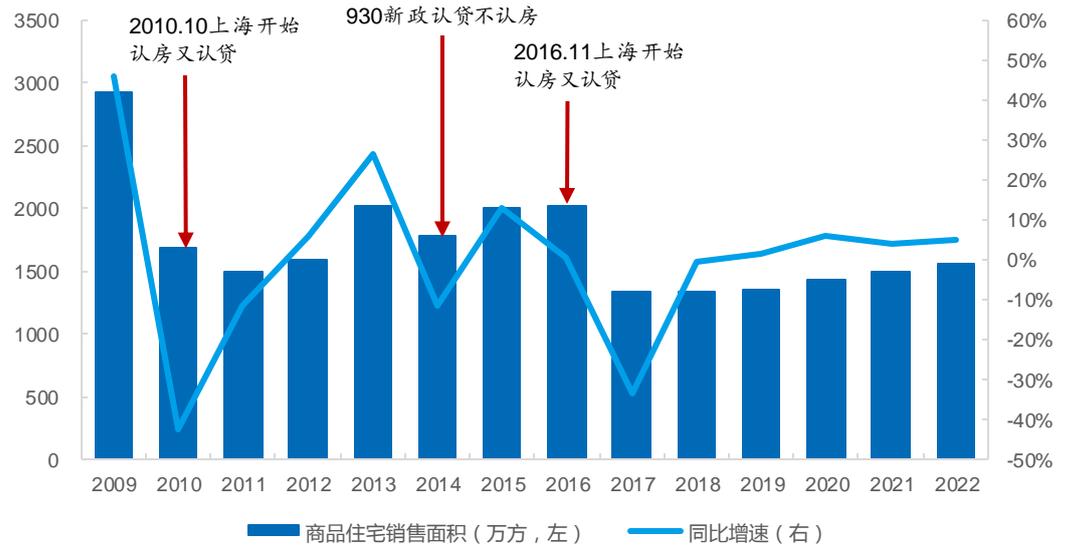
时间	政策文件名	主要内容
2010/5/26	《关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知》	抑制性政策：首提二套房认定标准“认房又认贷” 以下情形认定为二套：1、借款人首次申请利用贷款购买住房，如在拟购房地房屋登记信息系统（含预售合同登记备案系统下同）中其家庭已登记有一套及以上成套住房的，即认房。2、借款人已利用贷款购买过一套及以上住房，又申请贷款购买住房的，即认贷
2014/9/30	《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	鼓励性政策：名下有房无贷再贷款算首套，即认贷不认房 积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。
2016年 四季度开始		抑制性政策：热点城市再次启动“认房又认贷” 深圳、上海及北京等一些城市率先重启“认房又认贷” 随后杭州、合肥、苏州、天津、广州等以三大城市圈内热点城市为主的众多强二线城市持续跟进“认房又认贷” 多数较低能级城市启动“认房不认贷”，如廊坊、佛山、镇江、常州等
2022年 以来		鼓励性政策：城市开始逐步突破“认房又认贷”或“认房不认贷”为“认贷不认房” 如郑州破“认房又认贷”为“认贷不认房” 景德镇、兰州、太原、长春、南宁、湘潭、驻马店、贵阳、兰州、南昌等十余城破“认房不认贷”为“贷清不认房”

来源：政府官网，贝克研究院，国金证券研究所

认房又认贷的政策效果显著

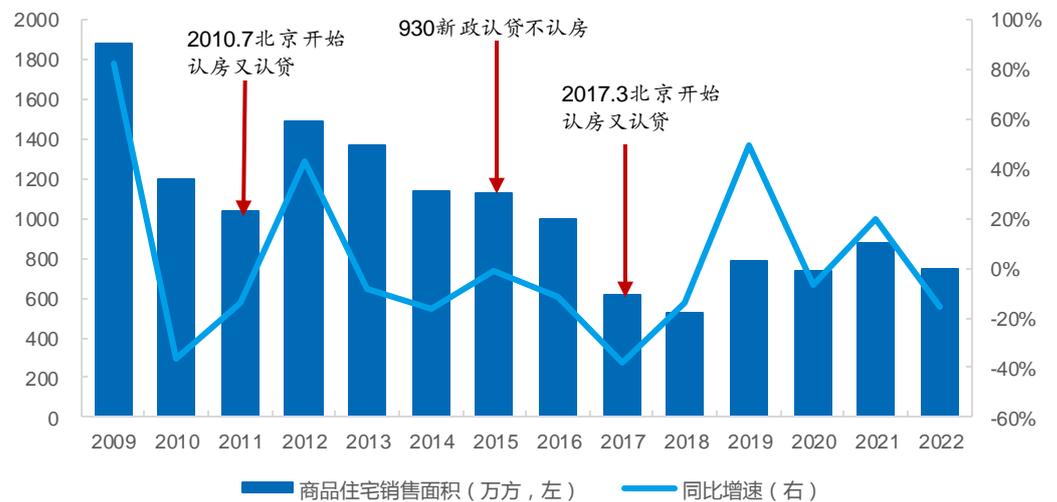
认房又认贷政策对商品住宅成交面积的影响效果较为显著。在 2010 年启动“认房又认贷”后，北京上海的商品住宅成交面积均由涨转跌，当年上海同比下降 42%，2011 年继续下降 11%；北京同比下降 36%，2011 年继续下降 14%。2014 年 930 新政（包含二套房认定由“认房又认贷”改为“认贷不认房”、商贷首套房最低首付比例 30%且利率下限为基准利率 0.7 倍等）后，当年上海同比下降 12%，由涨转跌；北京同比下降 16%，跌幅扩大。2016 年末 2017 年初一线城市再次启用认房又认贷后，2017 年上海同比下降 34%，2015-2016 的升势被打断；北京同比下降 38%，跌幅再次扩大。目前仅少数核心城市仍执行认房又认贷，若后续政策有所优化，该核心城市或表现出一定的弹性。

图表3：认房又认贷政策对上海商品住宅市场影响较大



来源：wind，国金证券研究所

图表4：认房又认贷政策对北京商品住宅市场影响较大



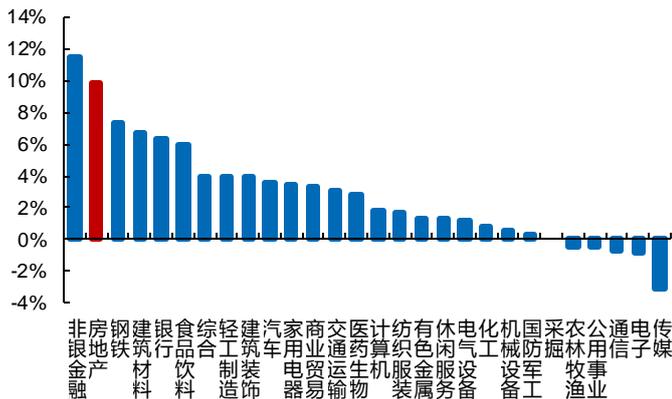
来源：wind，国金证券研究所

行情回顾

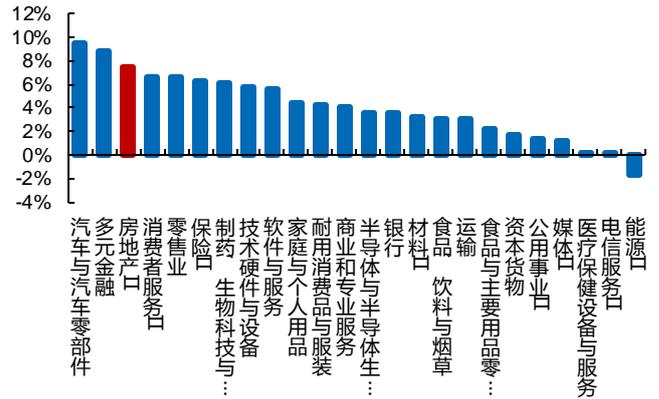
地产行情回顾

本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为+9.8%，在各板块中位列第 2；WIND 港股房地产板块涨跌幅为+7.4%，在各板块中位列第 3。本周地产涨跌幅前 5 名为金科股份、佳兆业集团、合景泰富集团、时代中国控股、富力地产，涨跌幅分别为+51%、+50.3%、+40.2%、+34%、+32.7%；末 5 名为恒盛地产、国瑞健康、华音国际控股、丽新发展、卡森国际，涨跌幅分别为-45.8%、-14%、-10.8%、-6%、-3.4%。

图表5: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



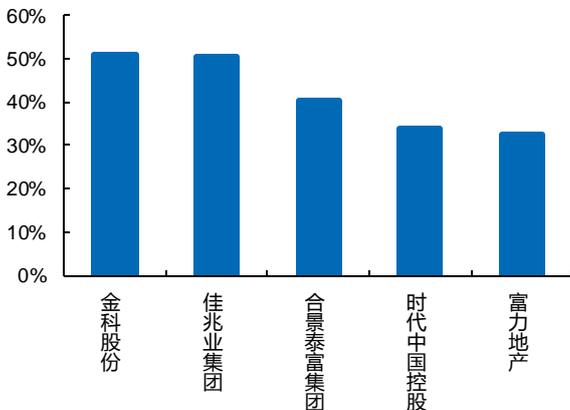
图表6: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序



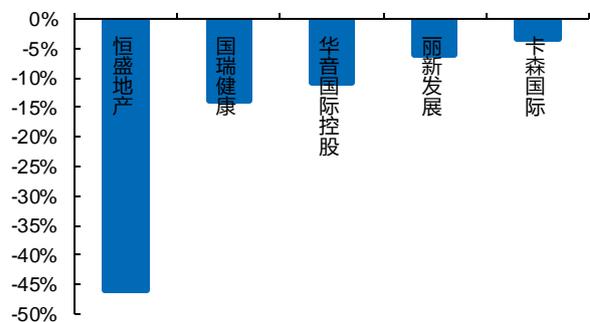
来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表7: 本周地产个股涨跌幅前5名



图表8: 本周地产个股涨跌幅末5名



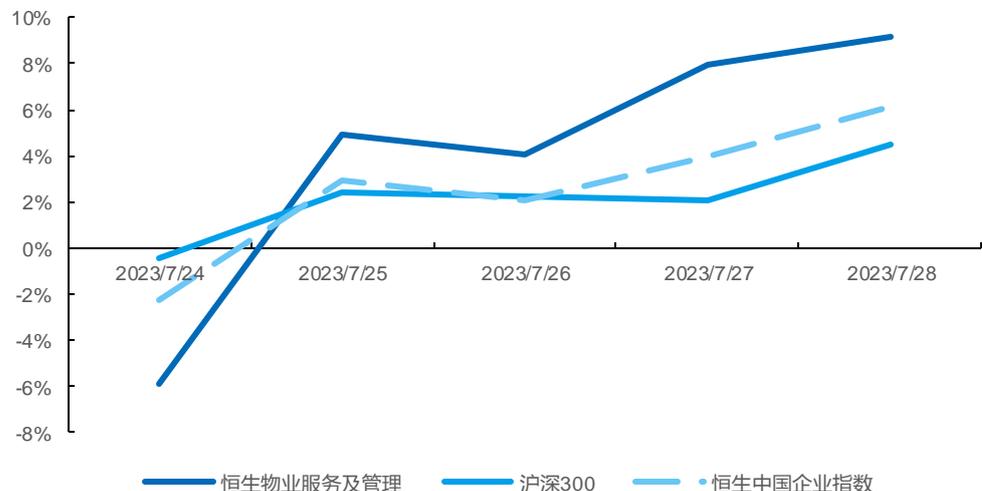
来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

物业行情回顾

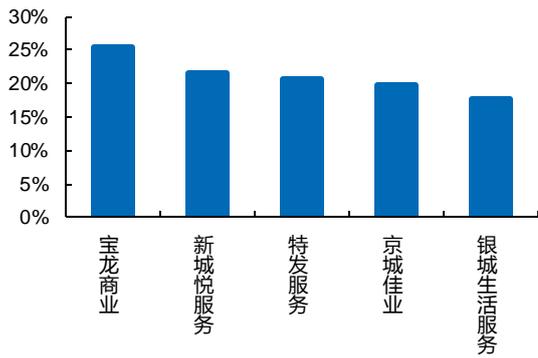
本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+9.2%，恒生中国企业指数涨跌幅为+6.1%，沪深300指数涨跌幅为+4.5%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深300的相对收益分别为+3%和+4.7%。本周物业涨跌幅前5名为宝龙商业、新城悦服务、特发服务、京城佳业、银城生活服务，涨跌幅分别为+25.4%、+21.7%、+20.6%、+19.8%、+17.6%；末5名为朗诗绿色生活、荣万家、华发物业服务、中骏商管、浦江中国，涨跌幅分别为-5.5%、-4%、-2.4%、-2.3%、-2.2%。

图表9: 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深300涨跌幅

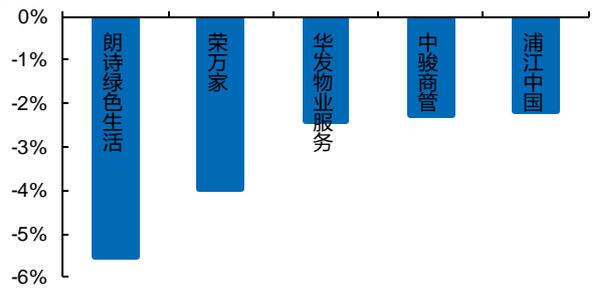


来源: wind, 国金证券研究所

图表10: 本周物业个股涨跌幅前5名



图表11: 本周物业个股涨跌幅末5名



来源: wind, 国金证券研究所

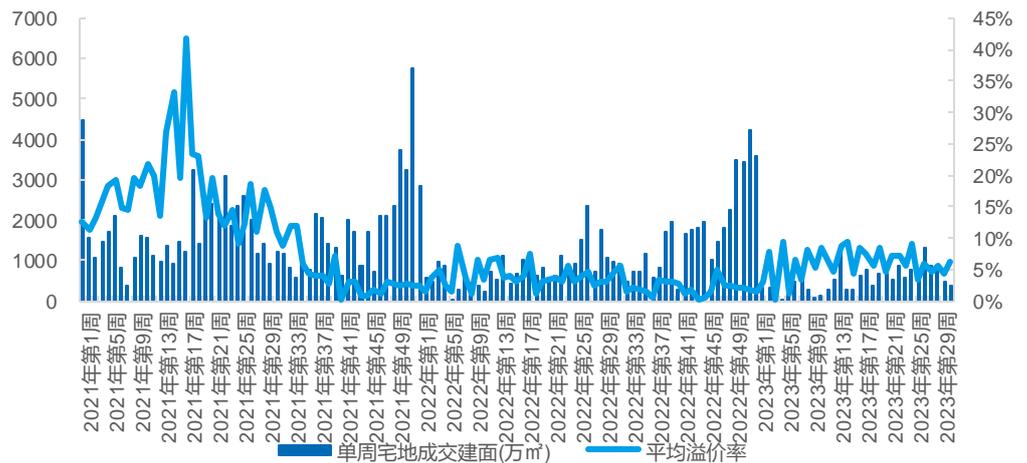
来源: wind, 国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

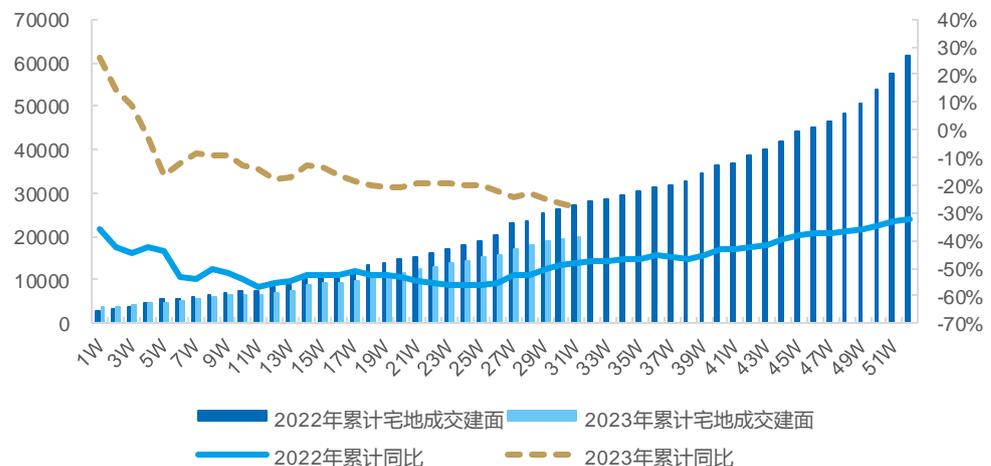
根据中指研究院数据, 2023年第31周, 全国300城宅地成交建面365万 m^2 , 单周环比-26%, 单周同比-62%, 平均溢价率6%。2023年初至今, 全国300城累计宅地成交建面19808万 m^2 , 累计同比-28%; 年初至今, 华润置地、保利发展、中海地产、建发房产、招商蛇口的权益拿地金额位居行业前五, 分别为470、457、371、354、259亿元。

图表12: 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13: 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14: 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	25	470	240	340	8.99	19763
2	保利发展	34	457	275	299	6.41	16968
3	中海地产	12	371	121	121	9.78	30732
4	建发房产	34	354	304	340	12.56	11959
5	招商蛇口	18	259	126	166	9.71	20291
6	越秀地产	13	213	107	140	10.91	17956
7	中国铁建	18	204	160	214	7.4	11853
8	万科	13	202	146	190	5.21	15218
9	滨江集团	16	200	133	147	5.32	15237
10	绿城中国	14	184	114	137	6.48	15713
11	A房企	6	166	79	82	11.81	21554
12	龙湖集团	13	125	151	162	7.09	8645
13	中国金茂	8	122	73	95	6.72	14155
14	保利置业	6	102	66	85	8.48	16158
15	伟星房产	10	102	92	95	10.92	11153
16	长隆集团	4	99	42	85	12.66	23308
17	首开股份	4	94	37	37	4.82	25445
18	国贸地产	6	89	49	54	11.01	17102
19	富黎万泰投资	1	79	18	18	15	44450
20	金地集团	7	76	58	66	9.13	12514

来源: 中指研究院, 国金证券研究所 注: 截至2023年第31周(7月28日)

新房成交

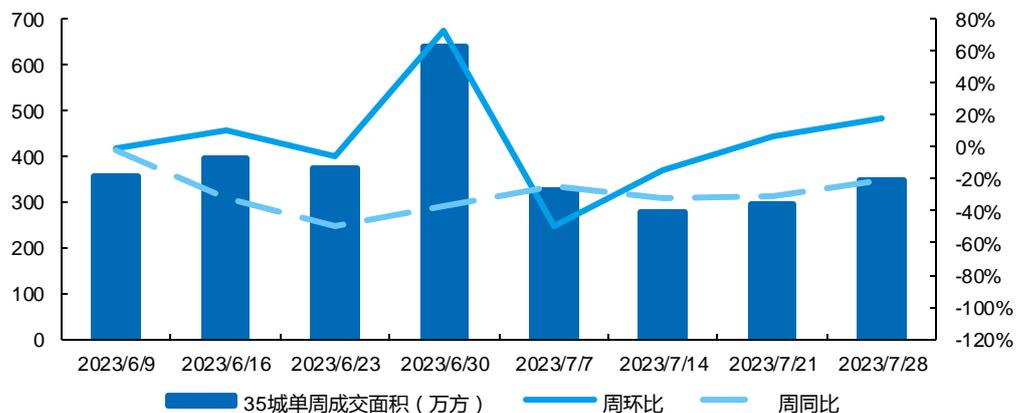
根据wind数据, 本周(7月22日-7月28日)35个城市商品房成交合计346万平方米, 周环比+18%, 周同比-21%, 月度累计同比-27%, 年度累计同比-9%。其中:

一线城市: 周环比+41%, 周同比+17%, 月度累计同比-9%, 年度累计同比+17%;

二线城市: 周环比+9%, 周同比-26%, 月度累计同比-27%, 年度累计同比-8%;

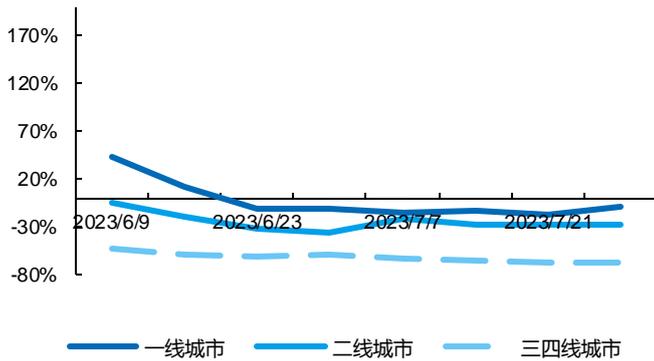
三四线城市: 周环比+23%, 周同比-66%, 月度累计同比-66%, 年度累计同比-55%。

图表15: 40城新房成交面积及同比增速

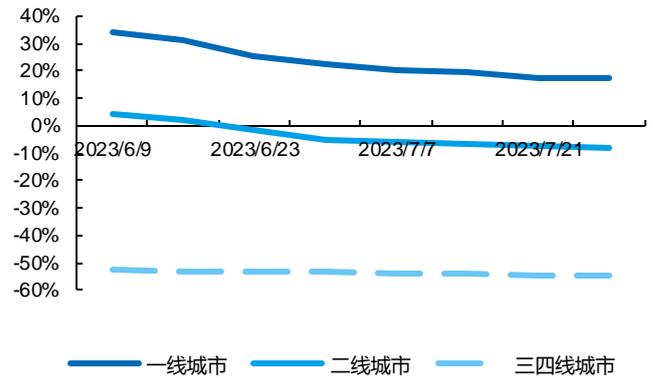


来源: wind, 国金证券研究所

图表16: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比



图表17: 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18: 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	32.7	71%	51%	90.5	33%	699	17%
上海	42.0	44%	3%	146.2	-22%	1127	34%
广州	22.1	35%	14%	60.6	-9%	621	3%
深圳	10.7	-8%	9%	35.3	-17%	286	1%
杭州	20.2	107%	-16%	55.4	-15%	618	4%
宁波	2.6	32%	-74%	11.3	-59%	232	1%
南京	12.2	-14%	-15%	46.8	-34%	479	-20%
苏州	10.1	36%	-26%	34.1	-40%	442	-32%
武汉	25.3	-5%	-26%	84.5	-46%	932	-8%
济南	16.2	19%	-37%	64.9	-34%	632	-1%
青岛	25.4	48%	-24%	82.1	-26%	935	-18%
成都	53.0	18%	-20%	223.3	-13%	1747	2%
福州	2.8	-14%	-57%	15.5	-43%	140	-26%
厦门	-	-	-	-	-	-	-
佛山	19.2	-30%	-21%	77.3	-29%	689	-16%
南宁	11.5	6%	-26%	42.0	-2%	417	-3%
无锡	5.1	-6%	-40%	34.8	20%	228	-13%
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	1.5	37%	20%	6.4	31%	23	-57%
温州	12.6	20%	-15%	34.8	-40%	551	27%
金华	2.5	4%	0%	8.7	-29%	75	-34%
惠州	2.2	271%	-44%	8.7	-44%	125	28%
泉州	0.0	-78%	-	4.0	8537%	16	-42%
扬州	1.8	-12%	-46%	8.0	-51%	114	11%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	1.6	142%	-57%	4.1	-63%	47	-31%
汕头	2.6	0%	-2%	10.2	-6%	74	-17%
江门	3.0	1%	-29%	12.7	-25%	130	5%
清远	-	-	-	-	-	-	-
莆田	0.8	-21%	-49%	4.6	-15%	37	-30%

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
芜湖	2.7	23%	-47%	9.1	-63%	104	-41%
岳阳	2.0	899%	-34%	3.6	-69%	118	24%
韶关	1.9	16%	-7%	7.2	7%	66	-21%

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

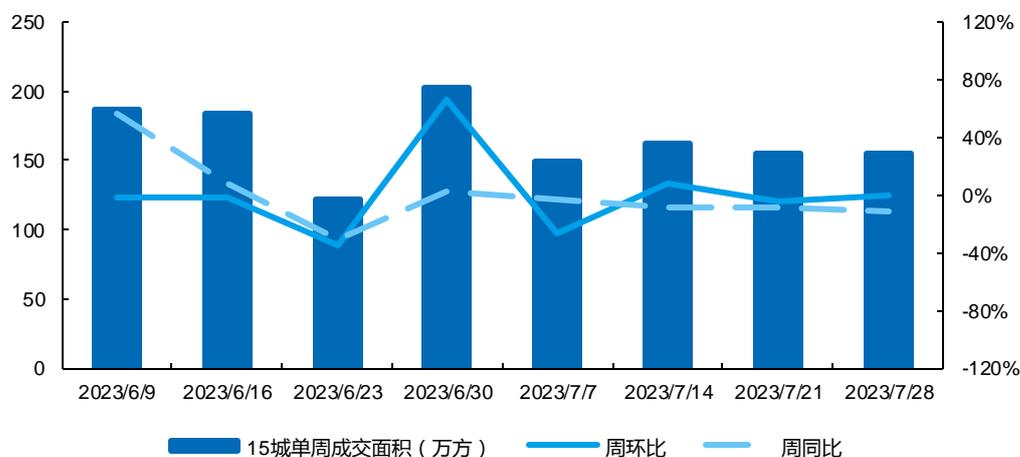
根据 wind 数据, 本周 (7 月 22 日-7 月 28 日) 15 个城市二手房成交合计 155 万平方米, 周环比 0%, 周同比-11%, 月度累计同比-8%, 年度累计同比+34%。其中:

一线城市: 周环比+6%, 周同比-17%, 月度累计同比-10%, 年度累计同比+20%;

二线城市: 周环比-2%, 周同比-9%, 月度累计同比-5%, 年度累计同比+39%;

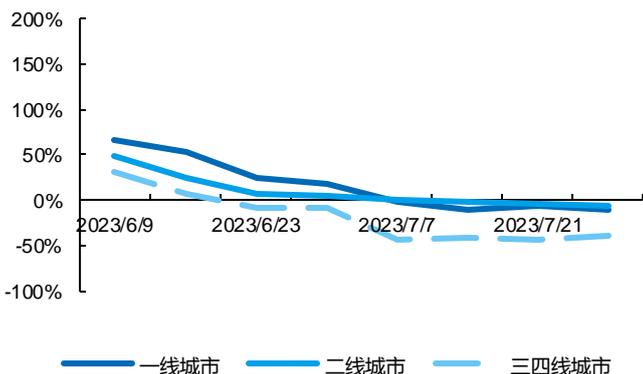
三四线城市: 周环比+19%, 周同比-29%, 月度累计同比-40%, 年度累计同比+40%。

图表 19: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周)



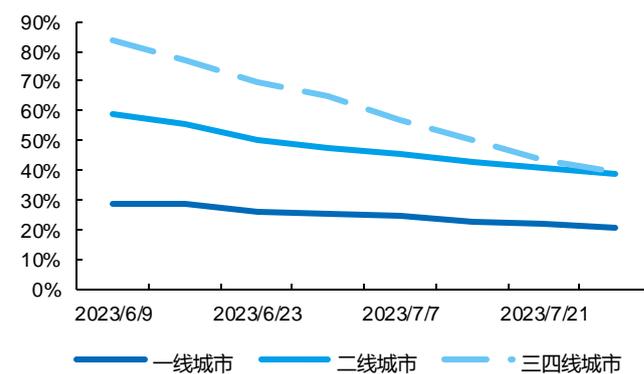
来源: wind, 国金证券研究所

图表 20: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

图表 21: 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

图表 22: 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	25.5	8%	-18%	94.1	-11%	920	15%
深圳	5.9	-1%	-10%	23.8	-6%	216	50%
杭州	5.7	7%	-24%	20.8	-36%	240	21%
南京	13.4	-5%	-20%	55.5	-14%	531	47%
苏州	14.7	17%	-9%	52.4	-26%	481	27%

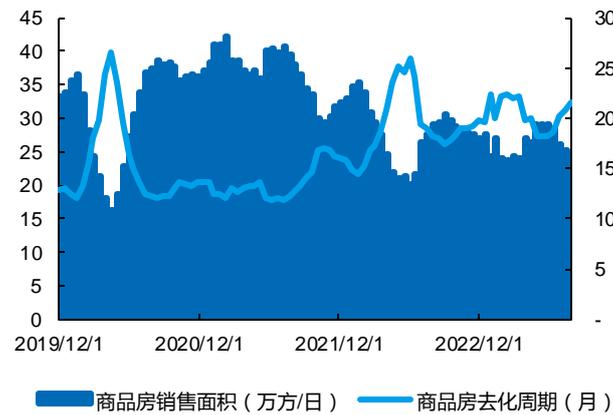
城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
成都	38.5	-10%	-5%	165.4	-3%	1,430	53%
厦门	3.2	-30%	-65%	18.0	-36%	169	-25%
南宁	5.1	-8%	63%	20.6	87%	153	72%
青岛	11.7	21%	-3%	41.1	-16%	356	31%
佛山	17.5	2%	-14%	73.6	9%	515	36%
东莞	6.1	-6%	-	25.2	256%	224	146%
金华	1.5	-27%	-48%	8.6	-7%	87	-2%
江门	2.0	22%	11%	7.5	12%	61	39%
扬州	2.9	3%	-20%	11.9	-25%	134	96%
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

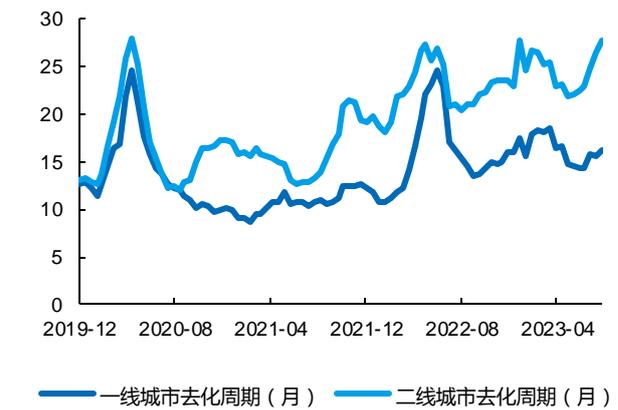
本周 12 城商品房库存 (可售面积) 为 1.58 亿平方米, 环比-0.1%, 同比-0.5%。以 3 个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为 21.6 月, 较上周+0.3 个月, 较去年同比+2.6 个月。

图表 23: 12 城商品房的库存和去化周期



来源: wind, 国金证券研究所

图表 24: 12 城各城市能级的库存去化周期



来源: wind, 国金证券研究所

图表 25: 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	2,511	2%	3.3	25.7	-0.92
上海	588	23%	5.3	3.7	-0.01
广州	2,280	8%	3.0	25.4	1.05
深圳	873	8%	1.4	21.5	-0.24
杭州	790	-16%	2.8	9.5	0.19
南京	2,733	-4%	2.0	45.8	0.82
苏州	1,315	-13%	2.0	22.4	1.06
福州	1,328	-3%	0.6	75.0	9.38
南宁	837	-14%	1.8	15.1	-0.00
泉州	716	4%	0.1	179.2	0.70
温州	1,439	13%	2.0	23.7	0.39
莆田	354	-11%	0.1	80.9	1.66

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。

地产行业政策和新闻

图表26: 地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2023/7/24	政治局会议	中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。会议指出，要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。要有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案。要加强金融监管，稳步推动高风险中小金融机构改革化险。
2023/7/24	国家发改委	发改委将进一步加大工作力度，推荐更多符合条件的民间投资项目发行基础设施 REITs，促进资产类型多样化，进一步拓宽民间投资的投融资渠道，降低企业资产负债率，提升再投资能力。各省级发展改革委要与自然资源、生态环境、住房城乡建设等部门加强沟通协调，重点围绕前期手续完善、产权证书办理、土地使用管理等方面，帮助落实存量资产盘活条件，支持更多的民间投资项目发行基础设施 REITs。
2023/7/24	佛山	佛山市住房公积金管理中心发布《佛山市住房公积金管理中心关于阶段性提高个人住房公积金贷款额度的通知》，指出为坚持“房住不炒”的定位，支持刚性和改善性住房需求，在一定时间和资金范围内适当提高住房公积金个人最高可贷额度。缴存职工个人申请的，最高可贷额度将提高至 50 万元，缴存职工家庭（夫妻双方）同时申请的，最高可贷额度将提高至 100 万元。根据缴存年限划分个人最高可贷额度。
2023/7/24	晋中	晋中市住建局发布《关于延期施行晋中促进房地产业良性循环和健康发展二十五条的通知》，措施执行日期延期至 2024 年 5 月 31 日。为引导消费需求，晋中市提出购房补贴政策、契税补贴政策等措施
2023/7/25	证监会	证监会召开 2023 年系统年中工作座谈会强调，坚决守牢风险底线。不折不扣落实党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展、有效防范化解地方债务风险等部署。坚持股债联动，继续保持房企资本市场融资渠道稳定。
2023/7/25	南京	南京发布租赁自住住房提取住房公积金政策。南京市职工连续足额缴存住房公积金满 3 个月，本人及其配偶在南京市无产权住房且租赁住房的，可以提取本人及其配偶的住房公积金支付房租。按规定，一个自然年度内提取金额不超过 21600 元，已婚职工夫妻双方合计提取金额不超过 43200 元。多子女家庭（有两个及以上未成年子女）提取限额提高 20%。《南京市人才安居办法（试行）》中的 A、B、C 类高层次人才，提取住房公积金支付房租的标准放宽到现有标准的 2 倍。多子女家庭租房提取支持政策与我市高层次人才住房公积金支持政策不叠加使用。
2023/7/26	滁州	滁州市公积金中心发布《关于加强住房公积金使用管理的通知》，支持提取住房公积金直接支付购买新建商品住房首付款，购买绿色建筑贷款额度上调 20%。据滁州市住房公积金管理中心消息，缴存人在滁州市行政区域内购买新建商品住房的，可以申请提取本人及配偶住房公积金账户余额直接支付购房首付款。
2023/7/27	焦作	焦作市住房公积金管理中心推出了降低首付比例、提高贷款比例、“商转公”业务取消房屋评估报告、放宽人事代理人家庭收入认定、异地贷款取消本地户籍等惠民新政。其中，购买首套住房的职工家庭申请住房公积金贷款，最低首付比例由 30% 调整至 20%。最高可贷比例由现行的单笔执行总房价的 70% 提高为总房价的 80%，同时夫妻双方缴存住房公积金的最高可贷额度为 60 万元，单方缴存住房公积金的最高可贷额度为 40 万元。此外，还推出了放宽借款人征信记录限制、异地贷款取消本市户籍限制，增加异地自主缴存人员可申请住房公积金贷款等政策。
2023/7/27	住建部	住房和城乡建设部部长倪虹在近日召开的企业座谈会上说，要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施；继续做好保交楼工作，加快项目建设交付，切实保障人民群众的合法权益。

时间	城市/机构	内容
2023/7/28		中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰在超大特大城市积极稳步推进城中村改造工作部署电视电话会议上指出：积极稳步推进城中村改造有利于消除城市建设治理短板、改善城乡居民居住环境条件、扩大内需、优化房地产结构。从客观实际看，现阶段推进城中村改造难度大、矛盾多、情况复杂，要坚持问题导向和目标导向，以新思路新方式破解城中村改造中账怎么算、钱怎么用、地怎么征、人和产业怎么安置等难题，探索出一条新形势下城中村改造的新路子。城中村改造是一项复杂艰巨的系统工程，要从实际出发，采取拆除新建、整治提升、拆整结合等不同方式分类改造。实行改造资金和规划指标全市统筹、土地资源区域统筹，促进资金综合平衡、动态平衡。必须实行净地出让。坚持以市场化为主导、多种业态并举的开发运营方式。建设好配套公共基础设施，做好历史文化遗产保护。相关部门要抓紧完善政策体系，相关城市政府要切实履行主体责任，加强领导力量，健全工作机制，推动城中村改造工作取得实效。
2023/7/28	合肥	合肥市召开专题会议，明确抓紧完善以下工作举措：①大胆稳妥推进商品房“现房销售”试点；②为避免公摊面积比例过大，积极探索商品房销售按套内面积计价；③城中村改造是公益性项目并非营利性工程，大胆探索土地供应“定向挂牌、协议出让”；④大力推动货币化安置、房票安置等多元化安置方式；⑤试行取消商品房的楼层差价率限制，把定价权交给市场；⑥试行车位、车库与商品房同步办理预售许可证，但严禁捆绑销售；⑦探索房地产项目地下车库整体验收合格，即可办理预售许可证；⑧全面推进拿地即开工、开工即开建、交房即交证；⑨运用“竞品质”机制，探索竞争性谈判出让方式，优先考虑“四没有”的优质房企；⑩加强商品房预售资金共同监管，严防资金挪用。
2023/7/29	北京	北京市住建委表态，会同相关部门抓紧抓好贯彻落实工作，大力支持和更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进北京房地产市场平稳健康发展。

来源：各政府官网，新华社，国金证券研究所

地产公司动态

图表27：地产公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
新城控股	2023/7/24	发行中票	公司发行 2023 年第一期中票，发行规模 8.5 亿元，期限 3 年，票面利率为 4%，中债增提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
华侨城（亚洲）	2023/7/24	赎回永续债	公司将于 8 月 25 日赎回 3 亿美元永续资本证券。
万科 A	2023/7/24	发行公司债	公司完成发行 2023 年第一期公司债，规模为 20 亿元，期限 3 年，利率为 3.1%。
荣盛发展	2023/7/24	增持进展	自 2023 年 6 月 9 日至 2023 年 7 月 23 日，本次增持计划时间已过半，该期间公司股票价格范围为 1.29 元/股-2.38 元/股，由于增持价格条件为不高于 1.20 元/股，因此未满足增持条件，本次增持计划尚未实施。
格力地产	2023/7/24	重组进展	公司再次向上交所申请中止审核收购珠海免税的重组事项。
雅居乐集团	2023/7/25	偿还贷款	公司间接非全资附属公司共青城、雅天网络合计借出 19 亿元本金及利息已悉数偿还。
德信中国	2023/7/25	股权收购	公司拟以近 2 亿元的代价拿下两家公司控股权，以获取湖州德清两块优质土地储备资源。
滨江集团	2023/7/25	发行中票	公司完成发行 2023 年第二期中票，金额 6 亿元，票面利率 3.85%，发行期限 1+1 年。
中国铁建	2023/7/26	经营业绩	2023 年 4-6 月公司房地产业务新签合同额 336.01 亿，同比增加 23.62%；2023 年 1-6 月公司房地产业务新签合同额 537.275 亿，同比增加 38.97%。
光明地产	2023/7/26	提供担保	公司及子公司于 2023 年 6 月 1 日-6 月 27 日，为下属 4 家企业提供对外担保合计为人民币 0.96 亿元。
中交地产	2023/7/26	提供担保	公司为厦门子公司固定资产贷款提供 8.16 亿元担保。
光明地产	2023/7/27	中票注册	交易商协会同意接受公司 25 亿元中期票据注册，注册额度自本通知书落款之日起 2 年内有效。
光明地产	2023/7/27	中票注册	交易商协会同意接受公司 16 亿元超短融注册，注册额度自本通知书落款之日起 2 年内有效。
融创中国	2023/7/28	重组进展	将于 9 月 18 日召开计划债权人会议，以考虑及酌情批准公司与计划债权人订立的计划

公司名称	公告时间	类型	内容
			安排，10月5日在高等法院召开呈请实质聆讯以裁定是否批准计划。
绿地控股	2023/7/28	经营业绩	2023年4-6月，公司合同销售金额360.14亿元，同比减少3.5%。2023年1-6月，公司合同销售金额632.67亿元，同比减少7.1%。2023年1-6月，公司无新增房地产项目储备。
绿地控股	2023/7/28	业绩预告	公司预计2023年1-6月收入1742.18亿元，同比下降14.91%；归母净利润26.01亿元，同比下降38.07%。
保利置业集团	2023/7/28	发行中票	公司全资附属公司上海保利置业成功发行2023年第二期中票，规模10亿元人民币，期限3年，票面利率3.4%。
雅居乐集团	2023/7/28	业绩预告	公司预计集团2023年1-6月的综合净利润可能为亏损，而2022年1-6月的综合净利润则为人民币33.54亿元。
中国恒大	2023/7/28	违约情况	截至6月末，恒大地产涉及未能清偿的到期债务累计约人民币2874.68亿元，恒大地产逾期商票累计约人民币2446.63亿元。
世茂集团	2023/7/28	经营业绩	2021年，公司收入1077.97亿元，同比减少20.4%；归母净亏损270.93亿元，由盈转亏。
世茂集团	2023/7/28	经营业绩	2022年1-6月，公司收入343.56亿元，同比减少53.2%；归母净亏损97.92亿元，由盈转亏。
世茂集团	2023/7/28	经营业绩	2022年，公司收入630.4亿元，同比减少41.5%；归母净亏损214.92亿元，同比少亏56.01亿元。

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28：物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2023/7/24	山东省	山东省住房和城乡建设厅、省委组织部等4部门联合印发《深化提升“齐鲁红色物业”建设行动方案》，引领推动“齐鲁红色物业”建设从有物业向好物业、从有典型向全面优、从有规模向高质量跨越升级。

来源：中国物业新闻网，国金证券研究所

物管公司动态

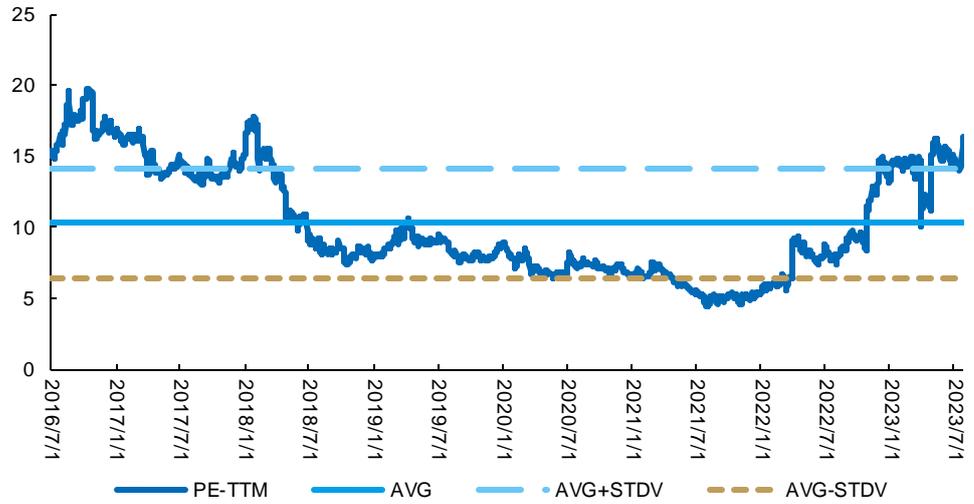
图表29：物管公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
银城生活服务	2023/7/24	股权受让	公司主要股东瑞华投资拟受让公司7.98%股权。
金科服务	2023/7/24	回购股份	公司斥资352.93万港元回购30万股，回购价格每股11.56-11.88港元。
金科服务	2023/7/26	回购股份	公司斥资487.28万港元回购40万股，每股价格为12.56-11.82港元。
金科服务	2023/7/27	收购股权	公司拟以2.33亿元入股上海荷特宝配餐服务有限公司，最多获得其66.85%的股权。
金科服务	2023/7/27	回购股份	公司斥资约865.99万港元回购股份70万股，每股回购价格为12.1-12.5港元。
万达酒店发展	2023/7/27	业绩预告	公司预计2023年上半年归母净利润不低于1.4亿港元，相比去年同期的0.64亿港元上升118.75%。
荣万家	2023/7/28	关联交易	公司拟以5015.5万元收购万家智能环境（北京）有限公司（目标公司为公司控股股东荣盛控股的子公司）70%股权。
康桥悦生活	2023/7/28	经营业绩	公司发布2022年业绩，收入7.93亿元，同比增长1.2%；归母净利润0.54亿元，同比下降35.5%。

来源：各公司公告，国金证券研究所

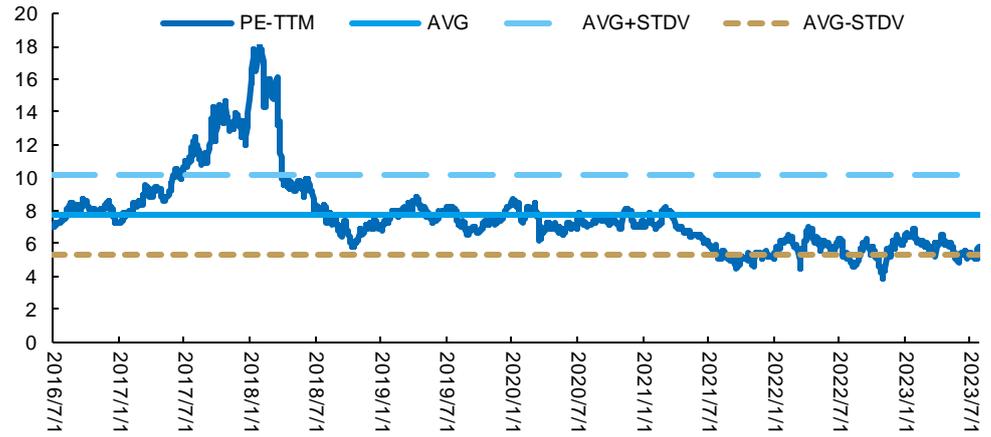
行业估值

图表30: A股地产 PE-TTM



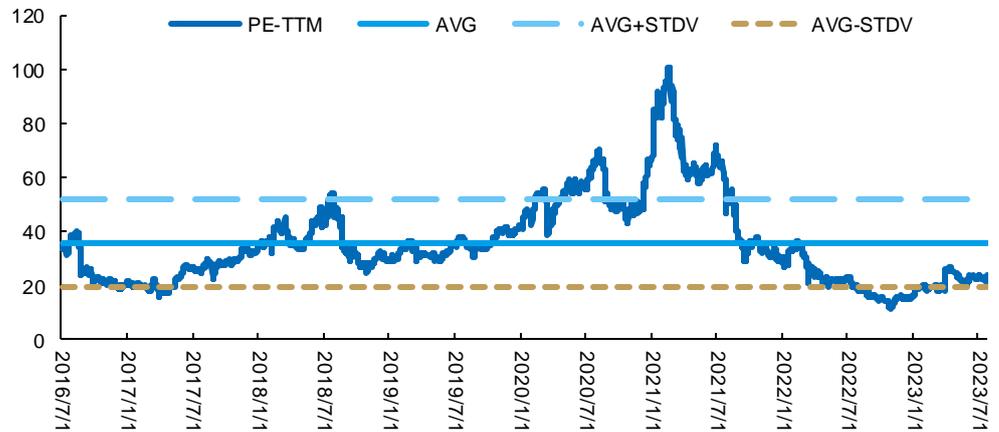
来源: wind, 国金证券研究所

图表31: 港股地产 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表32: 港股物业股 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表33: 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	1,701	7.5	7.1	6.6	226.2	238.2	259.6	0%	5%	9%
600048.SH	保利发展	买入	1,723	9.4	7.6	6.2	183.5	227.1	279.3	-33%	24%	23%
001979.SZ	招商蛇口	买入	1,167	27.4	17.7	11.0	42.6	65.9	106.5	-59%	55%	62%
600153.SH	建发股份	买入	306	4.9	4.0	3.5	62.8	77.1	88.6	3%	23%	15%
002244.SZ	滨江集团	买入	332	8.9	7.0	5.4	37.4	47.2	61.4	24%	26%	30%
0688.HK	中国海外发展	买入	1,841	7.9	7.1	6.0	232.6	260.0	307.3	-42%	12%	18%
3900.HK	绿城中国	买入	203	7.9	3.3	3.0	25.8	61.6	68.5	-21%	138%	11%
1908.HK	建发国际集团	买入	359	7.3	5.8	4.2	49.3	62.4	85.1	40%	26%	36%
2423.HK	贝壳*	买入	1,629	57.3	21.1	16.5	28.4	77.4	98.7	24%	172%	28%
9666.HK	金科服务	买入	74	N.A.	14.6	12.2	-18.2	5.1	6.1	-272%	128%	19%
9983.HK	建业新生活	买入	32	5.6	4.7	4.1	5.6	6.8	7.8	-9%	21%	14%
6098.HK	碧桂园服务	买入	295	15.2	13.2	10.9	19.4	22.3	26.9	-52%	15%	20%
1209.HK	华润万象生活	买入	811	36.8	29.0	24.2	22.1	28.0	33.6	28%	27%	20%
3316.HK	滨江服务	买入	55	13.3	10.4	8.1	4.1	5.3	6.7	28%	28%	28%
6626.HK	越秀服务	买入	44	10.5	9.0	7.8	4.2	4.8	5.6	16%	16%	16%
2156.HK	建发物业	买入	48	19.6	14.1	10.3	2.5	3.4	4.7	55%	39%	36%
	平均值		664	16.0	11.0	8.7	58.0	74.5	90.4	-17%	47%	24%
	中位值		319	9.4	8.3	7.2	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 7 月 28 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