

中央政策持续加码，各地进入政策落地期

房地产及物管行业周报

——2023年W30 (2023.7.22-7.28)

行业评级：看好

2023年7月30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：**政治局会议首次明确房地产市场供需关系新形势，住建部明确各地政策调整方向，部分城市政策响应迅速。中央：1) 中央政治局：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；2) 证监会：抓紧推动消费基础设施等新类型公募REITs项目落地；3) 财政部、住建部：修订并形成《中央财政农村危房改造补助资金管理办法》；4) 中央政治局、国务院：在超大特大城市积极稳步推进城中村改造；5) 住建部：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。各地：1) 东莞市对购房意向登记流程及要求进一步优化调整；2) 萍乡市实行阶段性购房补贴；3) 佛山市和南京市推出住房公积金政策；4) 焦作市和晋中市发布组合政策；5) 合肥：研究谋划全市房地产工作，指出以创新举措促进房地产市场平稳健康发展，更好落实“一城一策、因城施策”；6) 广州、深圳和北京市认真学习领会中央政治局会议精神和住建部的讲话要求，将尽快推出有关政策。
- 基本面：**本周新房市场环比有所上升，二手房市场环比下降。截至7月29日，本月30大中城市新房市场成交面积同比-28.4%，环比-25.6%。本周30大中城市商品房成交面积243万平，环比+25.3%，环比增速较上周上升24.5pct；同比-20%，同比增速较上周上升14.5pct。分线城市来看，本周一、二、三线城市成交面积均环比上升。本周18城二手房成交面积127万平，环比-3.9%，环比增速较上周下降4.8pct，同比-24.8%，同比增速较上周下降8.9pct。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上涨4.47%，**SW房地产上涨9.78%**，房地产跑赢大盘5.31pct，表现强于大市。恒生指数上涨4.41%，**恒生地产建筑业上涨6.56%**，房地产跑赢大盘2.15pct，表现强于大市。**恒生物业服务及管理上涨9.17%**，恒生物业服务及管理跑赢大盘4.76pct，表现强于大市。
- 本周观点：**从政策角度来看，继7月19日及7月24日住建部等7部门及国务院发布老旧小区及城市更新相关政策之后，7月24日政治局会议首次明确房地产市场供需关系新形势，同时再提推动城中村改造。7月27日住建部就建筑业高质量发展和房地产市场平稳健康发展召开企业座谈会，强调房地产行业的支柱地位，明确各地政策的调整方向。此后，合肥、北京、广州和深圳迅速响应中央政策，促进房地产市场平稳发展。**我们认为，目前一二线城市在限购、认房不认贷等方向仍有放松空间，Q3预计会进入到各地政策落实阶段。**从市场成交来看，根据Wind数据，30大中城市7月1日-29日成交面积为881万平，同比-28.4%，环比-25.6%，市场活跃度较低，7月淡季成交特点已经凸显。**我们认为，当前市场疲弱的原因主要为①核心区供应不足，②购房需求及信心疲弱。此次中央层面针对当前市场的核心问题持续放出政策，且政策范围并不局限于地产行业，辐射行业范围较广，我们认为随着各行业及各地政策的逐渐落地，宏观经济有望向好，与此同时购房情绪及信心可能提升，地产的需求侧问题有望逐渐解决。**
- 我们看好：1) 北京领先全国修复，深耕北京的房企有望率先受益：**城建发展**；2) 抗风险能力强、核心城市土储丰富标的：**越秀地产、滨江集团**；3) 全国基本面未明确企稳前，抗周期逻辑持续存在：**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

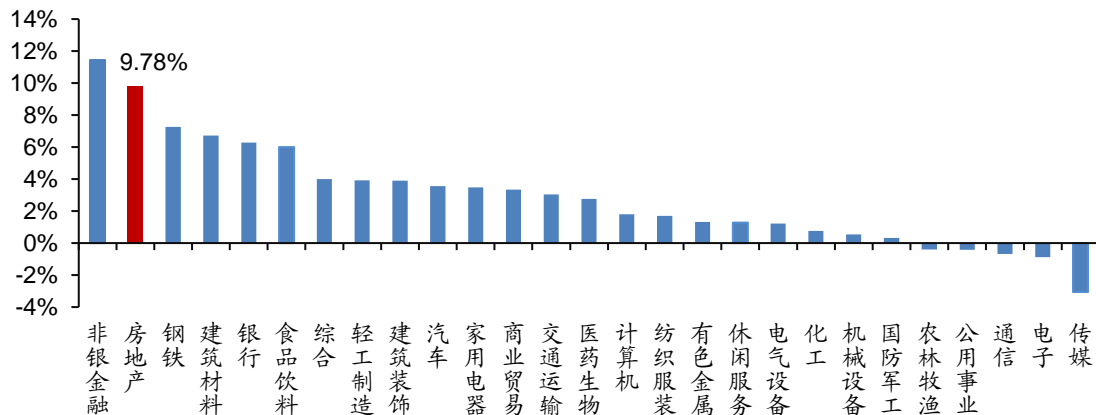
01

地产板块

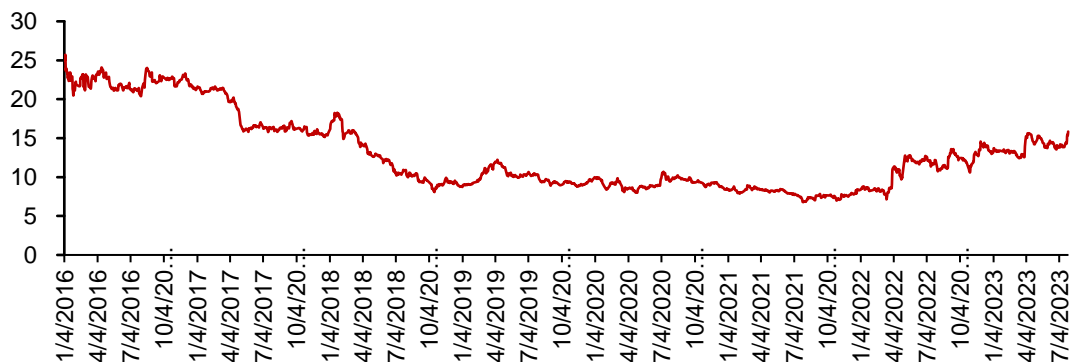
本周（2023.7.22-2023.7.28）沪深300上涨4.47%，**SW房地产上涨9.78%，房地产跑赢大盘5.31pct，表现强于大盘。**从SW一级各板块表现来看，本周非银金融板块领涨，房地产本周收益率排名第2，表现位于高水平。

恒生指数上涨4.41%，恒生地产建筑业上涨6.56%，房地产跑赢大盘2.15pct，表现强于大盘。从恒生综指各板块表现来看，本周非必需性消费板块领涨，房地产本周收益率排名第3，表现位于高水平。

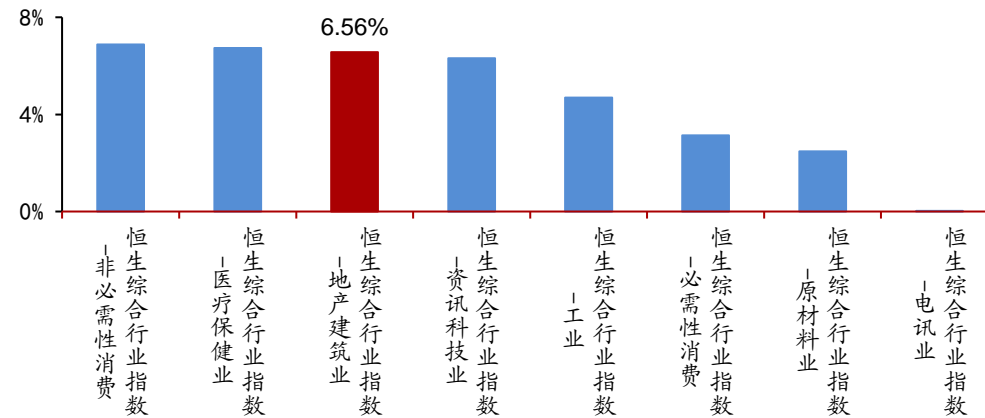
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



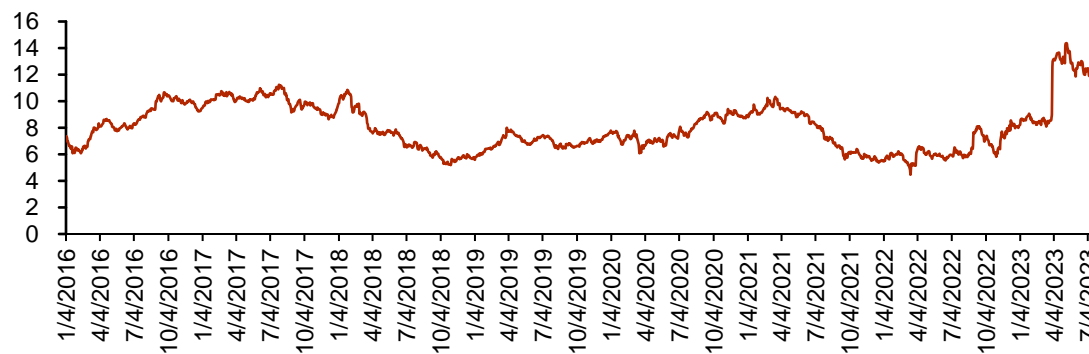
图：本周A股房地产板块估值：申万房地产PE (TTM)



图：本周H股恒生指数行业各板块涨跌幅



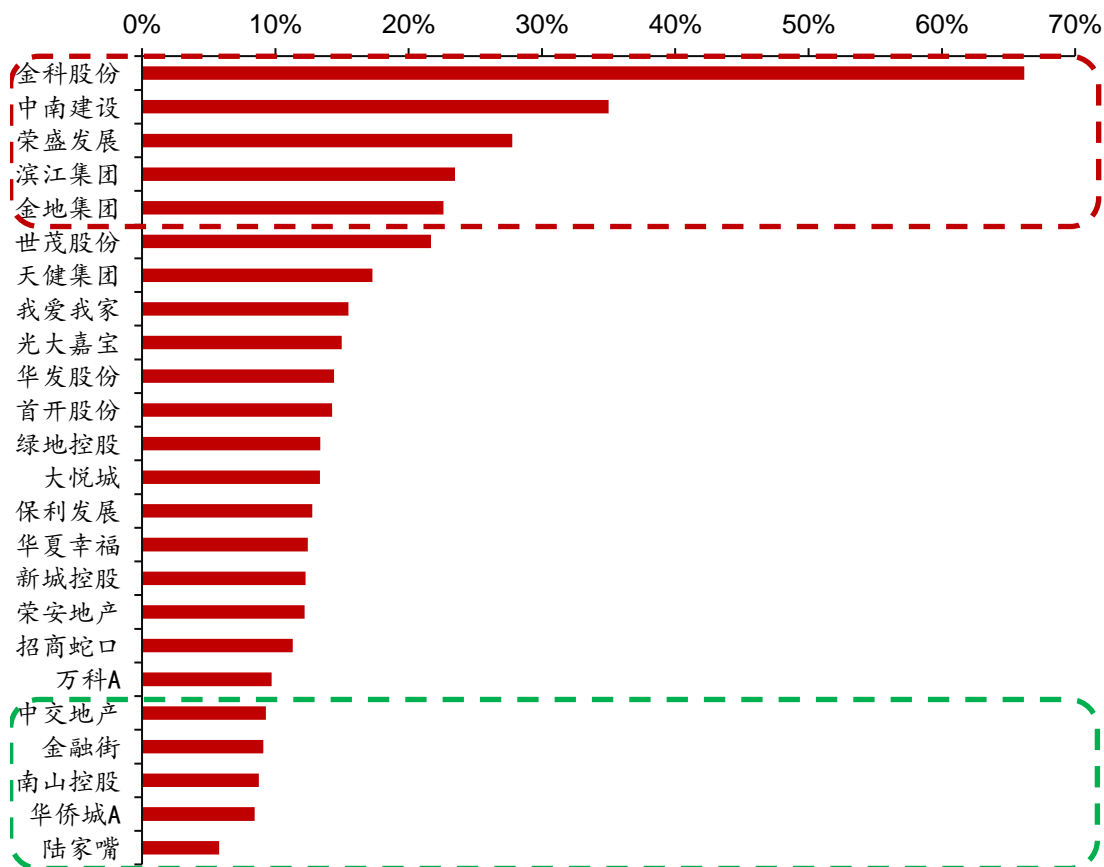
图：本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE (TTM)



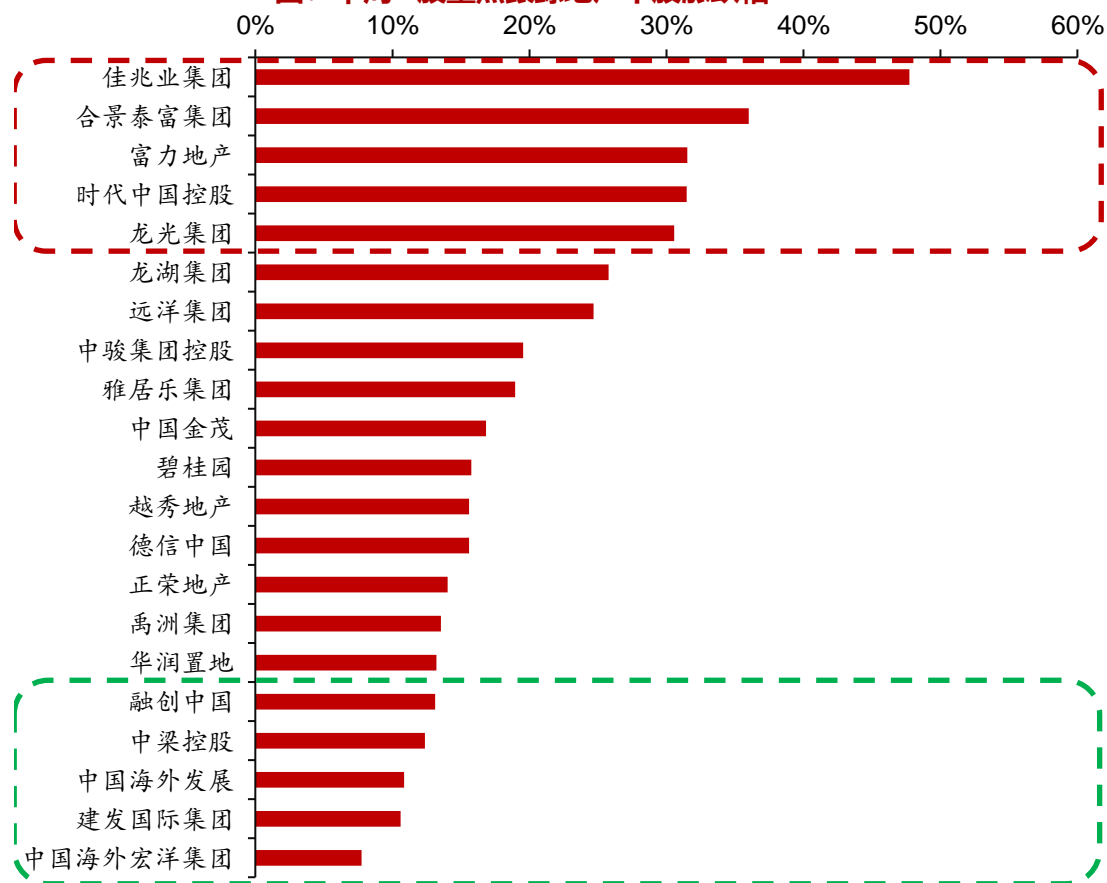
本周（2023.7.22-2023.7.28）A股标的中有24家公司上升。其中，表现前5的公司为：**金科股份（+66.19%）、中南建设（+35.00%）、荣盛发展（+27.78%）、滨江集团（+23.47%）和金地集团（+22.61%）。**

H股标的中有25家公司上升。其中，表现前5的公司为：**佳兆业集团（+47.73%）、合景泰富集团（+36.00%）、富力地产（+31.53%）、时代中国控股（+31.48%）和龙光集团（+30.56%）。**

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	1,701	18.20	15.23	-16%	2.03	1.95	2.03	2.14	7.50	7.82	7.52	7.12
600048.SH	保利发展	1,723	15.13	14.39	-5%	2.34	1.73	1.94	2.19	6.16	8.31	7.42	6.57
001979.SZ	招商蛇口	1,167	12.63	13.99	11%	0.96	0.79	1.19	1.47	14.56	17.64	11.76	9.52
600383.SH	金地集团	382	10.23	8.46	-17%	2.00	1.43	1.52	1.65	4.23	5.93	5.56	5.13
000069.SZ	华侨城A	400	5.33	4.88	-8%	0.13	0.16	0.32	0.47	38.61	31.16	15.47	10.42
601155.SH	新城控股	368	20.50	16.30	-20%	2.58	1.92	2.26	2.62	6.32	8.48	7.20	6.23
000402.SZ	金融街	151	5.25	5.04	-4%	0.57	0.43	0.43	0.61	8.91	11.85	11.63	8.29
002244.SZ	滨江集团	332	8.83	10.68	21%	1.25	1.45	1.73	2.02	8.58	7.38	6.16	5.30
000961.SZ	中南建设	83	2.19	2.16	-1%	0.07	0.07	-	-	33.18	31.08	-	-
000031.SZ	大悦城	186	3.76	4.33	15%	0.03	0.17	0.26	0.40	162.78	24.99	16.93	10.90
000656.SZ	金科股份	123	1.91	2.31	21%	0.75	0.66	0.69	-	3.10	3.49	3.36	-
600325.SH	华发股份	225	9.06	10.64	17%	1.63	1.38	1.55	1.74	6.53	7.70	6.85	6.10
000090.SZ	天健集团	107	5.46	5.70	4%	1.22	1.09	1.15	1.21	4.66	5.22	4.96	4.69
600376.SH	首开股份	116	5.69	4.49	-21%	-0.05	0.17	0.28	0.41	-90.34	26.23	15.84	10.98
均值										15.34	14.09	9.28	7.60
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	138	3.39	3.89	15%	-	1.00	1.05	1.18	-	3.16	3.00	2.66
0123.HK	越秀地产	409	9.45	10.16	8%	-	1.09	1.24	1.40	-	7.56	6.64	5.87
0688.HK	中国海外发展	2,014	20.60	18.40	-11%	-	2.51	2.76	3.08	-	5.95	5.40	4.84
0817.HK	中国金茂	166	1.68	1.25	-26%	-	0.26	0.29	0.33	-	3.94	3.43	3.11
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	1,303	24.30	20.55	-15%	-	3.97	4.17	4.56	-	4.19	3.99	3.65
1109.HK	华润置地	2,599	35.75	36.45	2%	-	4.42	4.89	5.38	-	6.68	6.04	5.49
1238.HK	宝龙地产	42	1.57	1.01	-36%	-	-	-	-	-	-	-	-
1908.HK	建发国际集团	393	22.75	21.30	-6%	-	3.03	3.86	4.68	-	5.70	4.47	3.69
1918.HK	融创中国	75	4.58	1.38	-70%	-	-	-	-	-	-	-	-
2007.HK	碧桂园	467	2.67	1.69	-37%	-	0.23	0.23	0.30	-	5.96	5.95	4.63
3377.HK	远洋集团	37	1.09	0.48	-56%	-	-	-	-	-	-	-	-
3900.HK	绿城中国	223	11.40	8.79	-23%	-	1.87	2.19	2.66	-	3.80	3.25	2.67
3990.HK	美的置业	97	12.04	7.14	-41%	2.04	1.55	1.56	1.61	2.83	3.73	3.70	3.60
均值										-	4.90	4.34	4.02

方式	时间	部门/城市	细节详述
中央	7月24日	中央政治局	中共中央政治局7月24日召开会议，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。
	7月24日	证监会	中国证监会召开2023年系统年中工作座谈会。会议强调，进一步提升服务国家重大战略的质效。贯彻落实国务院常务会议审议通过的《加大力度支持科技型企业融资行动方案》，着力健全支持优质科技型企业的制度机制，坚守科创板、创业板定位，进一步提升服务的精准性。推动公司债和企业债协同发展，做优做强科创债，抓紧推动消费基础设施等新类型公募REITs项目落地。进一步提升期货市场功能，更好服务经济平稳运行大局。
	7月26日	财政部、住房城乡建设部	7月26日，据财政部官网消息，为进一步规范和加强中央财政农村危房改造补助资金管理，提高资金使用效益，财政部、住房城乡建设部对原资金管理办法进行了修订并形成了《中央财政农村危房改造补助资金管理办法》。补助资金用于农村低收入群体等重点对象农村危房改造、7度及以上抗震设防地区农房抗震改造以及其他符合政策规定的农村困难群众基本住房安全保障支出。农村低收入群体等重点对象包括农村易返贫致贫户、农村低保户、农村分散供养特困人员、因病因灾因意外事故等刚性支出较大或收入大幅缩减导致基本生活出现严重困难家庭、农村低保边缘家庭、未享受过农村住房保障政策支持且依靠自身力量无法解决住房安全问题的其他脱贫户。
	7月27日	住房城乡建设部	住房城乡建设部倪虹部长召开企业座谈会，就建筑业高质量发展和房地产市场平稳健康发展与企业进行深入交流。提出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。
	7月28日	国务院、中央政治局	据新华社7月28日消息，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在京召开。何立峰指出，在超大特大城市积极稳步推进城中村改造是以习近平总书记为核心的党中央站在中国式现代化战略全局高度作出的具有重大而深远意义的工作部署。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。

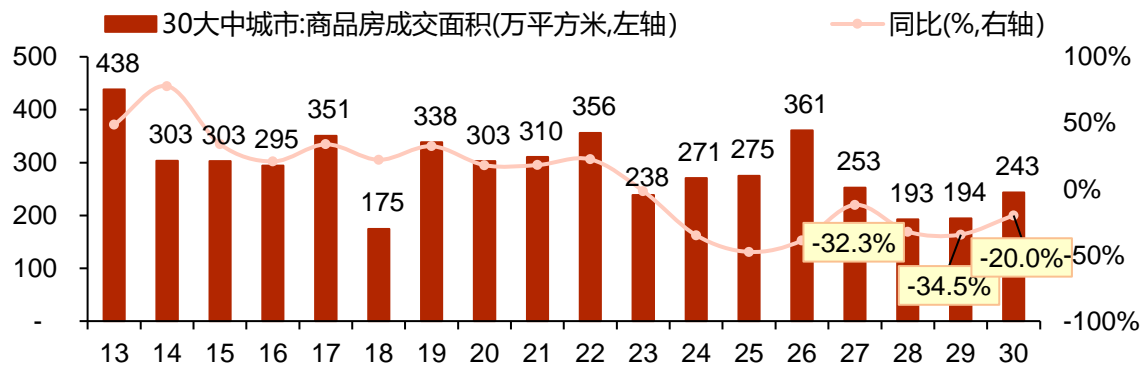
	方式	时间	部门/城市	细节详述
各地 因城 施策	积分购房政策	7月25日	广东东莞	7月25日, 东莞市住房和城乡建设局发布了《关于进一步优化购房意向登记系统的通知》, 对购房意向登记流程及要求进一步优化调整。通知明确, 同批次办理销售手续的新建商品住房同时具有建筑面积144平方米及以下、144平方米以上两类房源的, 开发企业可按建筑面积144平方米及以下、144平方米以上分开两类同步启动认购, 每类房源的诚意金金额可按不超过该类房源申报总价最低一套的20%设定。建筑面积144平方米及以下房源成功登记并冻结诚意金的购房人人数超过当期可售房源数3倍的, 仍需进行积分排序公证摇号选房; 建筑面积144平方米以上房源成功冻结诚意金的购房人人数超过当期可售房源数3倍的, 可直接进行公证摇号选房, 无需进行积分排序。
	购房补贴政策	7月26日	江西萍乡	7月26日, 江西省萍乡市印发《关于进一步促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干措施》, 从支持购房需求、优化供地和建设方式等6个方面, 促进房地产市场平稳健康发展。 实行阶段性购房补贴 。在中心城区范围内购买新建商品住房的, 属首次购买的, 每套补贴10000元; 属改善型购买的, 面积在90平方米以上的, 每套补贴8000元; 面积在90平方米(含)以下的, 每套补贴5000元; 萍乡市常住居民二孩、三孩家庭群体, 且子女未满18周岁, 分别给予200元/平方米、300元/平方米的补贴。上述补贴不重复享受, 只可按最高标准享受一次。
	组合政策	7月27日	河南焦作	7月27日, 据焦作市住房公积金管理中心消息, 为充分发挥住房公积金制度保障作用, 支持缴存职工合理住房需求, 近日, 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、放宽人事代理人员家庭收入认定、异地贷款取消本地户籍等惠民新政 。降低首套房贷款首付比例。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%。提高首套房贷款比例。购买首套住房的职工家庭申请住房公积金贷款, 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。
	住房公积金政策	7月24日	广东佛山	7月24日, 据佛山市住房公积金管理中心消息, 《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》将于8月1日起实施。 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。
		7月24日	江苏南京	7月24日, 南京住房公积金管理中心发布《关于调整2023年度住房公积金缴存基数的通知》, 对住房公积金缴存基数按照国务院《住房公积金管理条例》《南京市住房公积金管理条例》及其实施细则等有关规定进行了核定调整。2023年度缴存基数为职工个人2022年月平均工资, 最高不超过市统计局公布的南京市2022年在岗职工月人均工资的3倍(38700元), 最低不低于南京市职工最低工资标准 , 目前执行标准为2280元, 如遇调整, 按有关部门公布的最低工资标准执行。职工工资按照国家有关工资总额组成和本市的工资总额规定确定。

方式	时间	部门/城市	细节详述	
各地 因城 施策	组合政策	7月28日	安徽合肥	合肥市召开房地产专题会议，明确要抓紧完善十项工作举措，包括大胆稳妥推进商品房“现房销售”试点，积极探索商品房销售按套内面积计价，大胆探索“城中村”改造土地供应“定向挂牌、协议出让”等。
	组合政策	7月24日	山西晋中	7月24日，山西省晋中市住房和城乡建设局发布《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》。文件提出化解企业资金周转风险。支持金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，重点支持优质房地产开发企业兼并收购出险和困难企业的优质项目。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。为优化市场供应，晋中市提出 支持“商改住”、减轻公租房配建等举措 。
	组合政策	7月30日	广东广州	广州市住建局正认真学习领会中央政治局会议精神，将结合广州实际尽快推出有关政策措施，大力支持、更好满足刚性和改善性住房需求，促进广州房地产市场平稳健康发展。
	组合政策	7月30日	广东深圳	深圳市住建局表示，认真学习领会中央政治局会议精神，按照倪虹部长在企业座谈会上的讲话要求，在市委、市政府领导下，以及上级有关部门指导下，结合深圳市房地产实际情况，会同市有关部门、中央驻深机构和各区抓好贯彻落实，更好满足居民刚性和改善性住房需求，扎实推进保交楼工作，切实维护房地产市场秩序，促进深圳市房地产市场平稳健康发展。
	组合政策	7月30日	北京市	北京市住房城乡建设委将认真学习领会中央政治局会议精神，按照倪虹部长在企业座谈会上的讲话要求，在市委、市政府领导下，坚持稳中求进工作总基调，结合北京房地产市场实际情况，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。

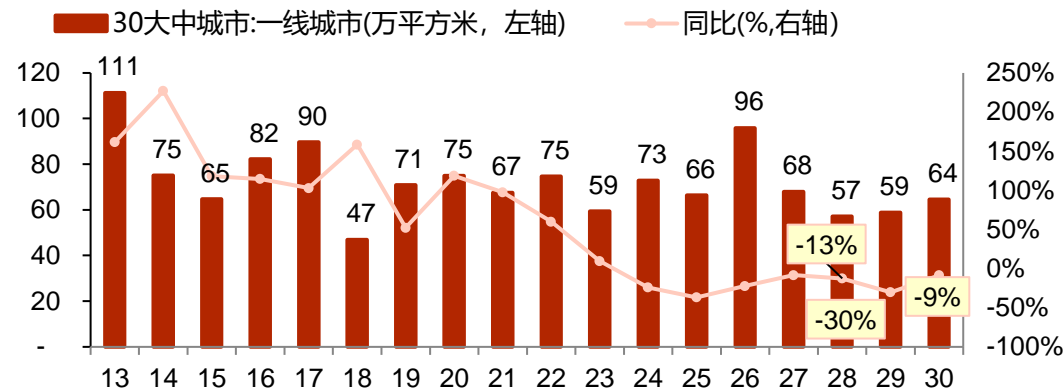
本周30大中城市商品房成交面积243万平，环比+25.3%，环比增速较上周上升24.5pct；同比-20%，同比增速较上周上升14.5pct。

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64万平，环比+10%（较上周上升6.5pct），同比-9%（较上周上升21.8pct）；2) 二线城市商品房成交面积127万平，环比+35%（较上周上升42.5pct），同比-26%（较上周上升16.9pct）；3) 三线城市商品房成交面积51万平，环比+25%（较上周上升4.2pct），同比-17%（较上周下降2.8pct）。

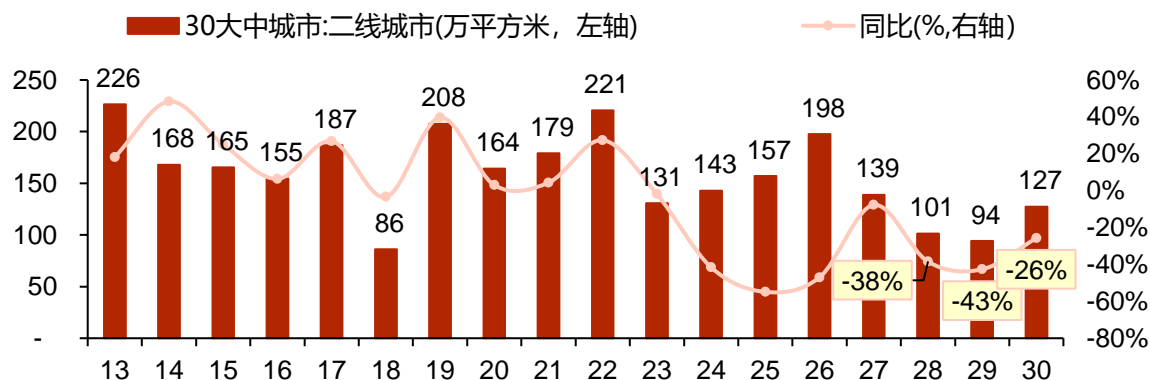
图：2023W13-2023W30 30城商品房周度成交面积和同比



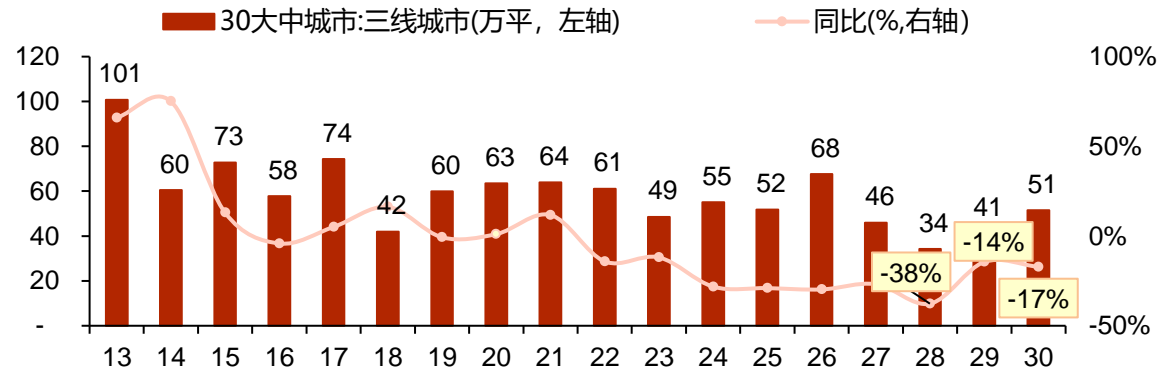
图：2023W13-2023W30 一线城市商品房周度成交面积和同比



图：2023W13-2023W30 二线城市商品房周度成交面积和同比

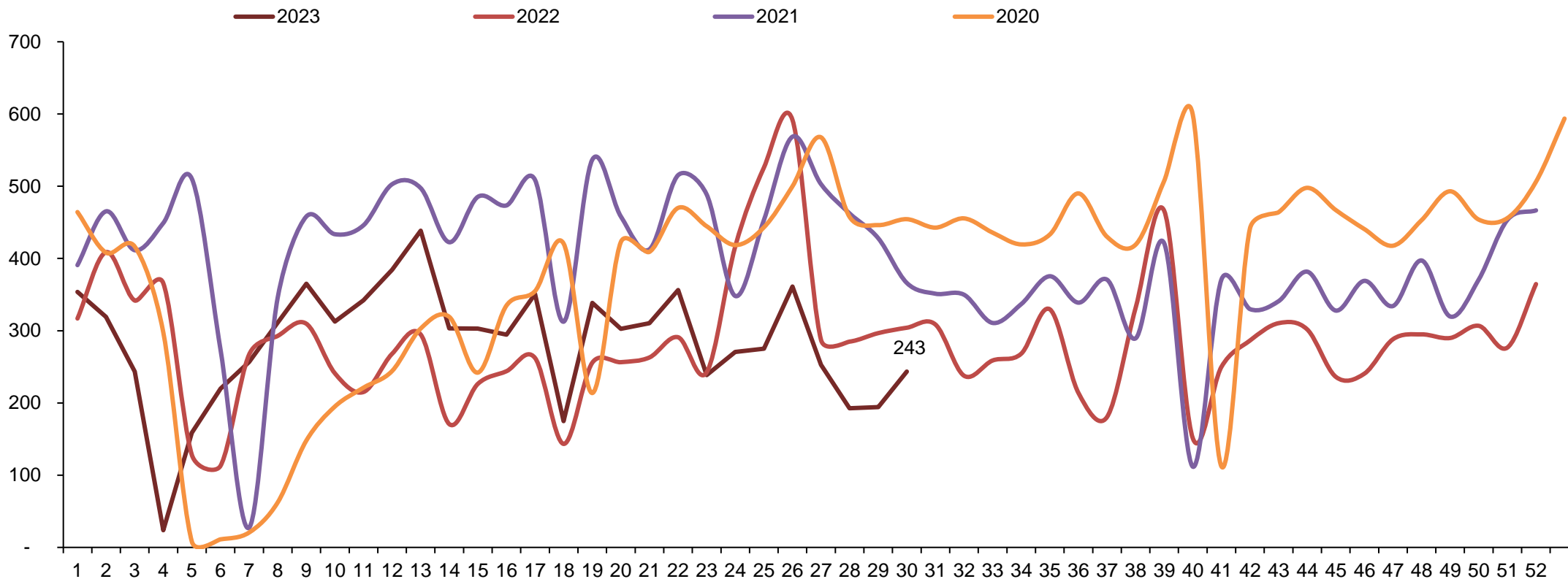


图：2023W13-2023W30 三线城市商品房周度成交面积和同比



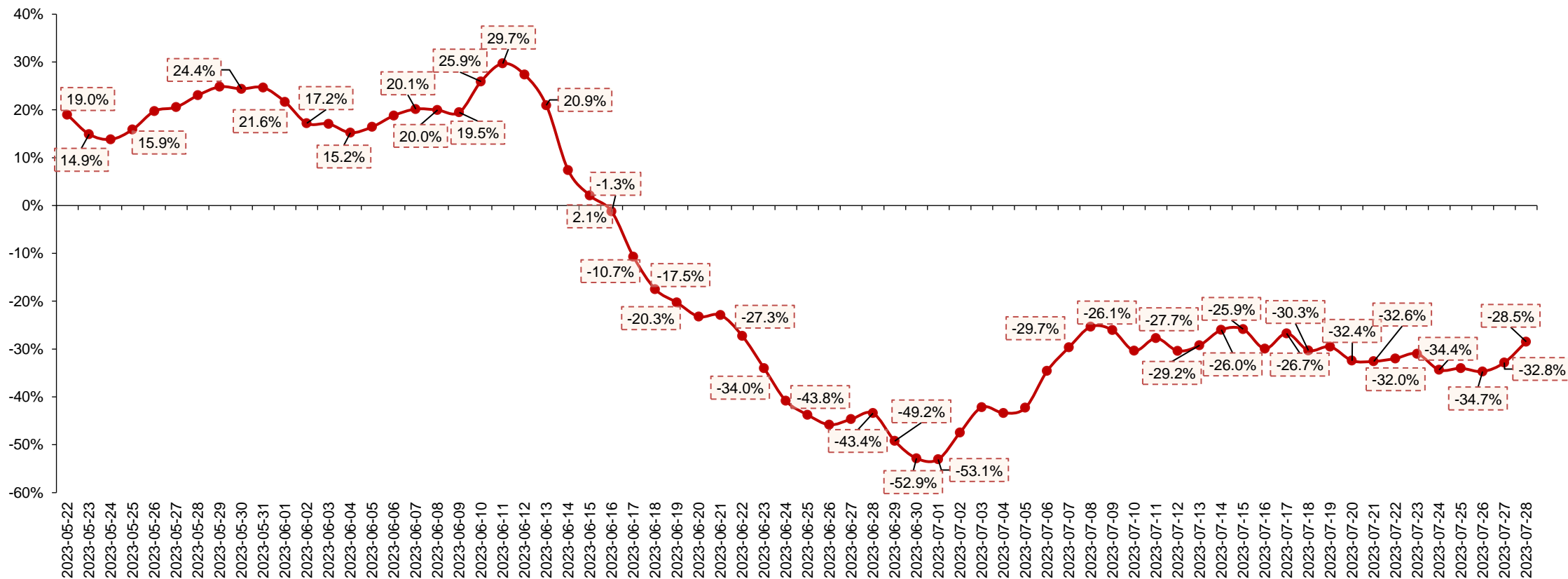
对比历史三年成交数据，本周30大中城市商品房成交面积处于近4年同期较低水平。截至2023年7月27日，30大中城市商品房累计成交面积8490.13万平，同比-1.51%，累计同比跌幅下降0.67pct。

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月开始呈现下降，6月末开始略有回升，7月呈现小幅波动的趋势。截至2023年7月28日，30大中城市商品房销售成交面积7日滚存同比为-28.5%。

图：2023年5月22日以来30大中城市商品房销售成交面积7日滚存同比（%）



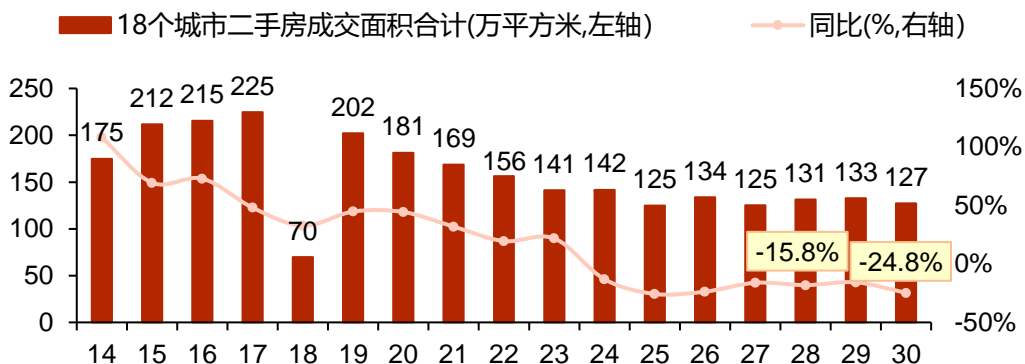
表：本周重点城市本周商品住宅成交情况

	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	13.9	14.8	-7%	-16%	456.3	10%
	上海	29.2	24.1	22%	-8%	904.7	31%
	广州	11.4	11.7	-3%	-29%	483.3	2%
	深圳	10.0	8.3	21%	58%	192.1	-8%
二线城市	杭州	7.4	7.4	0%	-65%	494.8	7%
	南京	8.0	7.3	11%	-40%	413.7	-25%
	苏州	6.4	7.2	-11%	-46%	375.0	-34%
	宁波	3.0	2.1	42%	-71%	237.9	2%
	无锡	3.0	4.3	-30%	-57%	172.1	-9%
	惠州	0.9	1.1	-21%	-77%	124.9	25%
	佛山	8.1	7.3	12%	-46%	427.9	-3%
	珠海	—	—	—	—	102.6	-35%
	福州	2.5	3.8	-35%	-52%	109.2	-20%
	武汉	15.7	11.9	32%	-44%	811.7	4%
	成都	34.4	31.4	9%	-34%	1215.1	4%
	青岛	16.8	14.0	20%	-38%	746.8	-11%
	大连	—	—	—	—	18.4	-67%
	济南	13.7	8.4	62%	-37%	530.0	4%
三四线城市	扬州	1.2	1.4	-14%	-59%	102.8	22%
	嘉兴	5.4	3.2	70%	71%	70.3	-4%
	温州	10.1	9.6	5%	-23%	467.6	42%
	金华	2.7	2.8	-4%	6%	81.4	-30%
	江阴	1.8	1.4	32%	-63%	70.2	9%
	连云港	—	—	—	—	—	—

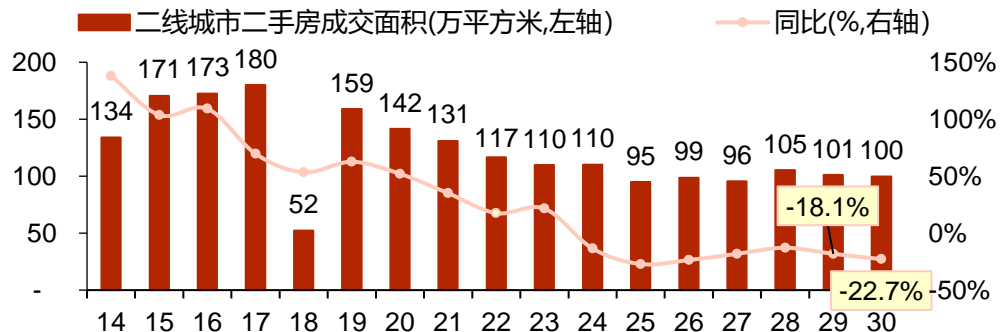
本周18城二手房成交面积127万平，环比-3.9%，环比增速较上周下降4.8pct，同比-24.8%，同比增速较上周下降8.9pct。

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22万平，环比-3.4%（较上周下降13.8pct），同比-34.2%（较上周下降18.8pct）；2) 二线城市成交面积100万平，环比-1.4%（较上周上升2.6pct），同比-22.7%（较上周下降4.6pct）；3) 三线城市成交面积6万平，环比-33.0%（较上周下降90.6pct），同比-18.9%（较上周下降38.7pct）。

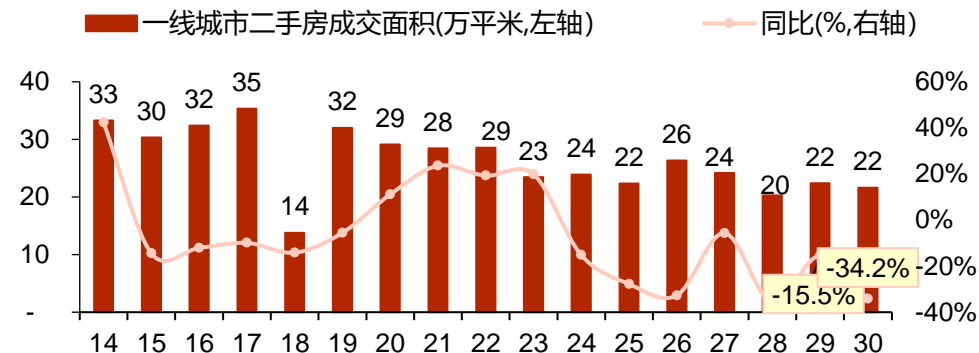
图：2023W14-2023W30 18城二手房周度成交面积和同比



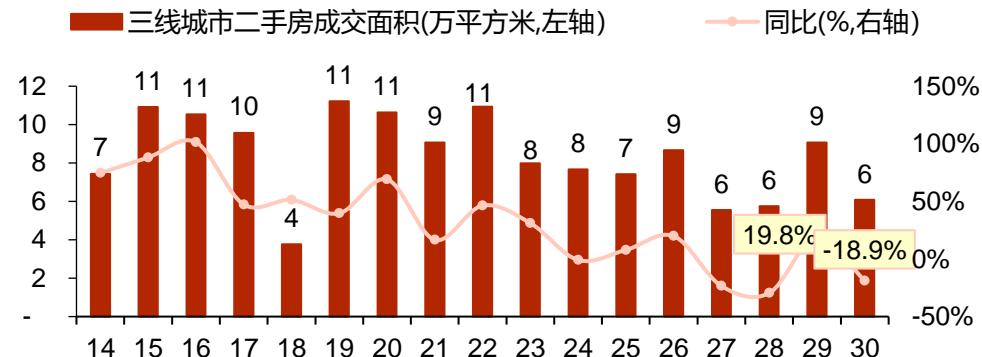
图：2023W14-2023W30 18城中二线城市二手房周度成交面积和同比



图：2023W14-2023W30 18城中一线城市二手房周度成交面积和同比

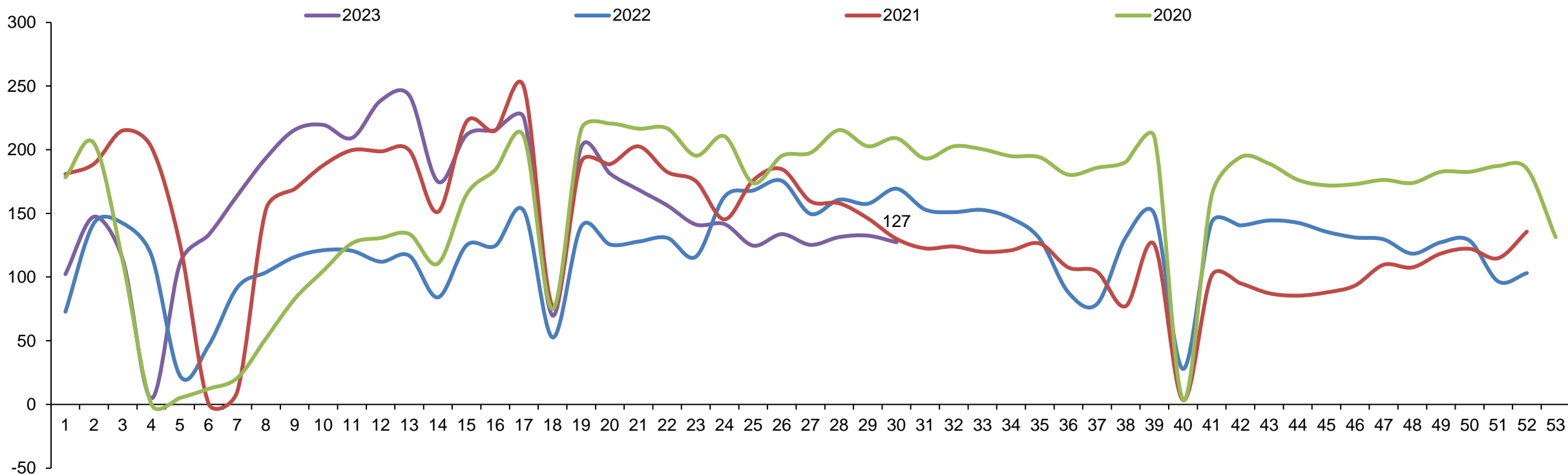


图：2023W14-2023W30 18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



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27日，18城二手房累计成交面积4758.82万平，同比+30.52%。

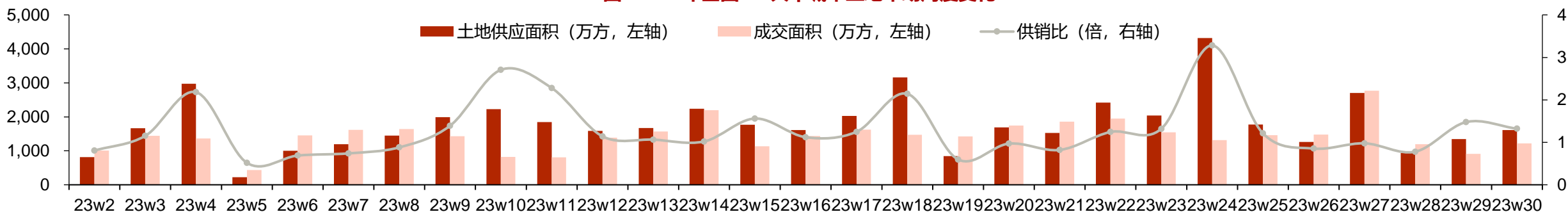
图：2020-2023年18城二手房周度成交面积情况（万平）



本周全国100大中城市土地供应面积1611万平，环比+20%，同比-7%；土地成交面积1219万平，环比+34%，同比-52%，溢价率4.0%。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积52万平，环比-48%，同比-40%，土地成交溢价率6.3%；2) 二线城市土地成交面积348万平，环比+62%，同比-42%，土地成交溢价率4.5%；3) 三线城市土地成交面积820万平，环比+37%，同比-55%，土地成交溢价率2.3%。

图：2023年全国100大中城市土地市场周度变化

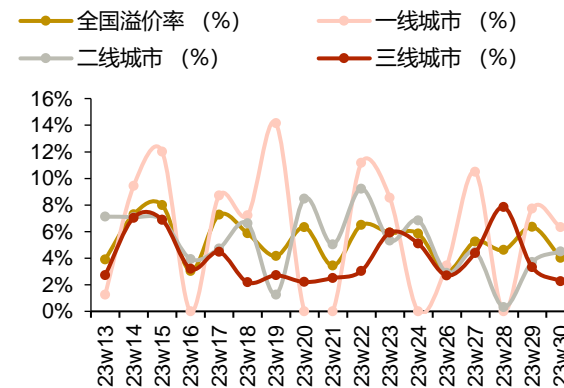
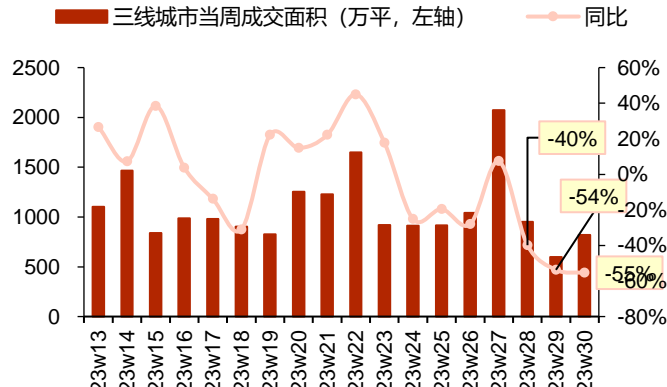
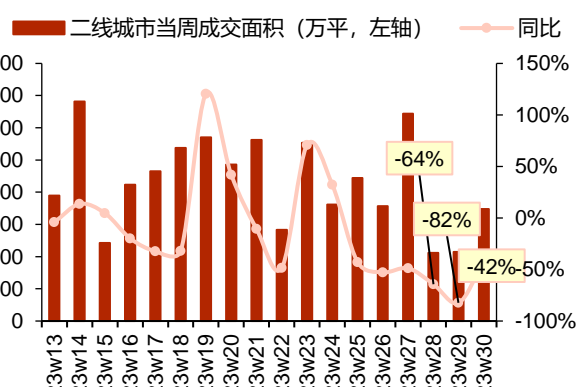
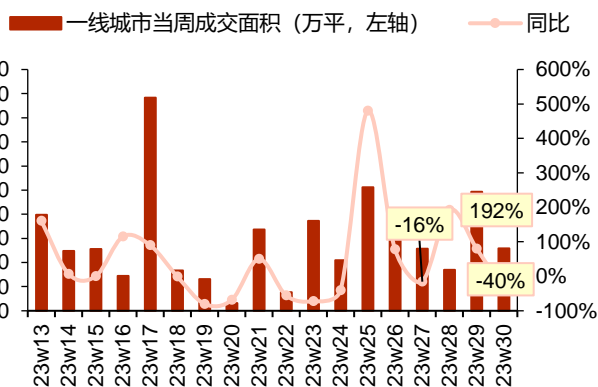


图：一线城市土地市场

图：二线城市土地市场

图：三线城市土地市场

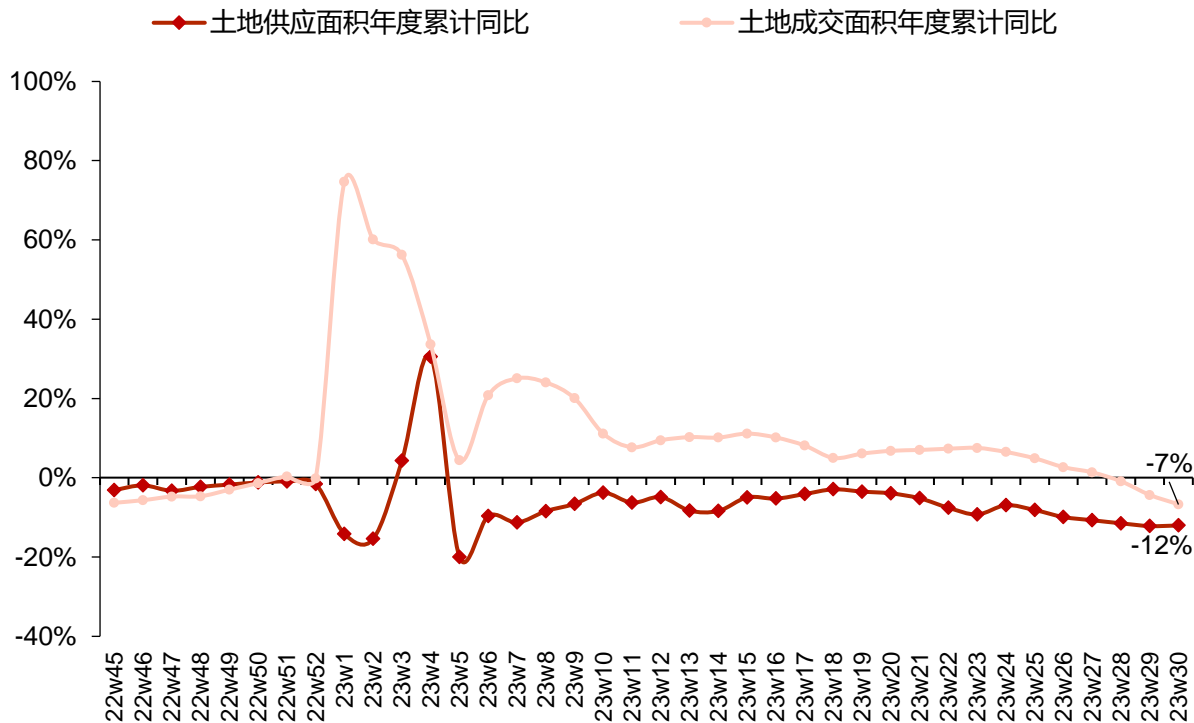
图：各线城市土地市场周溢价情况



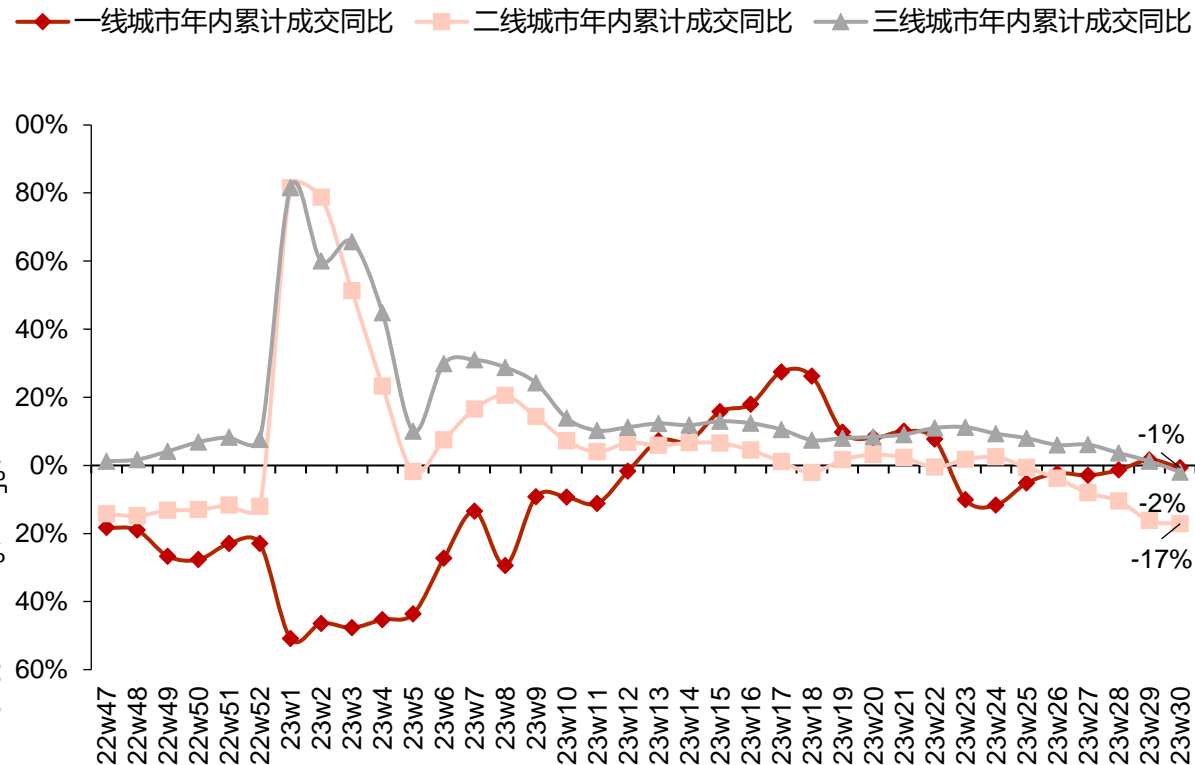
累计数据来看，截至2023年7月27日，全国100大中城市2023年土地累计供应面积53945万平，同比-12%，累计成交面积46641万平，同比-7%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积1584.82万平，累计同比-1%，同比增速较上周下降2pct；2) 二线城市土地累计成交面积13130.3万平，累计同比-17%，同比增速较上周下降1pct；3) 三线城市土地累计成交面积31925.47万平，累计同比-2%，同比增速较上周下降3pct。

图：2022W45-2023W30 全国100大中城市土地市场周度累计同比



图：2022W47-2023W30 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	新城控股	2023-07-24	12.50	预期收益率6.5%	18.00	证监会主管ABS
		2023-07-24	0.66	——	18.00	证监会主管ABS
	上海城投	2023-07-24	10.00	20230726-20260725,票面利率:2.78%; 20260726-20280725,票面利率:2.78%+调整基点	5.00	一般公司债
	深圳市振业集团	2023-07-28	——	票面利率区间为2.7%-3.7%	3.00	一般公司债
	保利发展	2023-07-25	10.00	3.4%	3.01	一般中期票据
	新城控股	2023-07-24	8.50	4.0%	3.00	一般中期票据
	合肥兴泰金融控股	2023-07-24	2.00	20230725-20250724,票面利率:3.09%; 20250725-20260724,票面利率:3.09%+调整基点	3.00	定向工具
		2023-07-24	3.00	2.19%	0.25	超短期融资债券
	黑牡丹	2023-07-27	6.60	2.8%	0.74	超短期融资债券
苏高新集团	2023-07-25	5.00	2.2%	0.25	超短期融资债券	

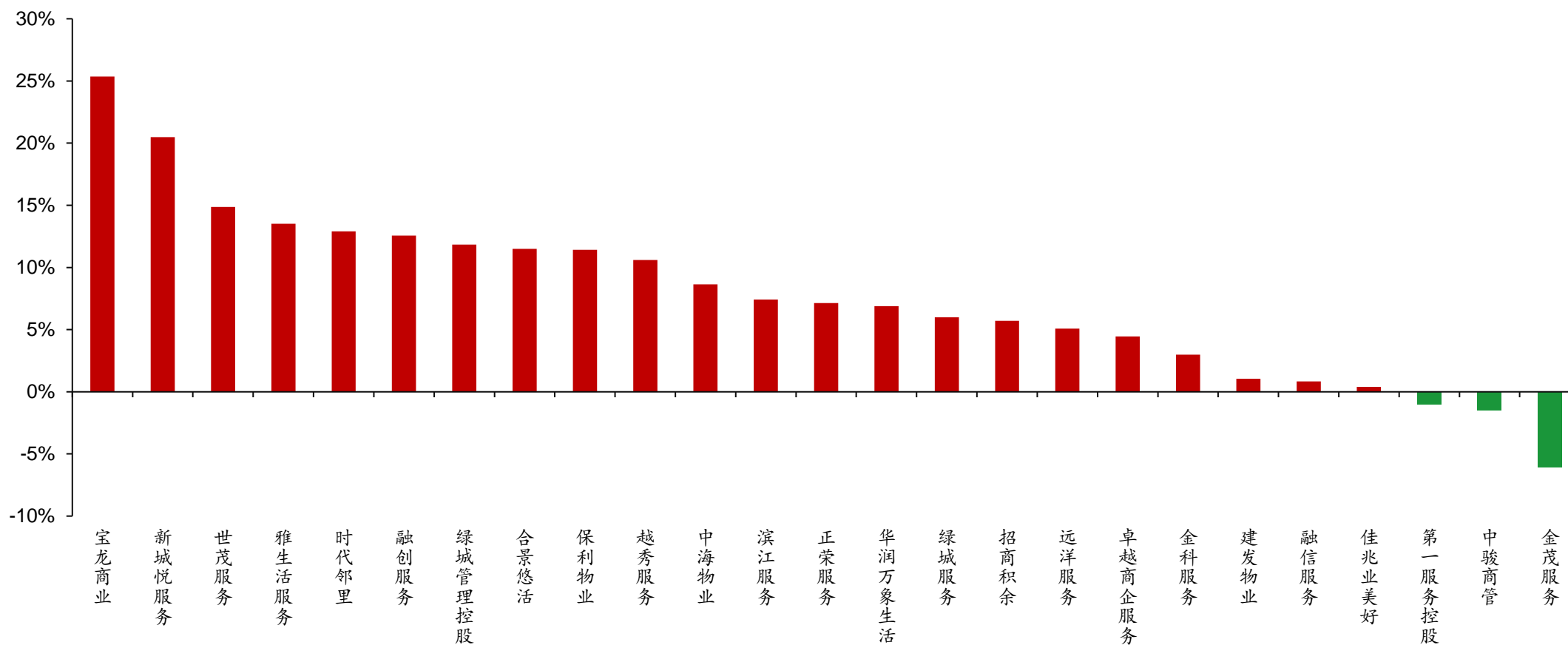
02

物业板块

本周（2023.7.22-2023.7.28）恒生指数上涨4.41%，恒生物业服务及管理上涨9.17%，恒生物业服务及管理跑赢大盘4.76pct，表现强于大市。

重点跟踪标的本周有24家公司上升。其中，表现前5的公司为：宝龙商业（+25.36%）、新城悦服务（+20.48%）、世茂服务（+14.86%）、雅生活服务（+13.51%）和时代邻里（+12.90%）。

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	322	19.44	9.55	-51%	-	1.16	1.37	1.47	6.47	-	7.16	6.06	5.67
1516.HK	融创服务	74	4.20	2.42	-42%	-	0.23	0.27	0.28	5.14	-	9.17	7.66	7.46
6049.HK	保利物业	227	46.05	41.00	-11%	-	2.51	3.12	3.79	23.31	-	14.19	11.42	9.40
0873.HK	世茂服务	42	2.82	1.70	-40%	-	0.17	0.20	-	3.22	-	8.59	7.47	-
2869.HK	绿城服务	132	5.18	4.07	-21%	-	0.22	0.27	0.33	13.62	-	16.05	13.24	10.78
1995.HK	旭辉永升服务	53	4.39	3.05	-31%	-	-	-	-	7.24	-	-	-	-
2669.HK	中海物业	297	8.13	9.05	11%	-	0.50	0.64	0.81	26.31	-	15.74	12.27	9.74
1755.HK	新城悦服务	44	9.20	5.00	-46%	-	0.64	0.73	0.82	7.02	-	6.78	5.93	5.32
9666.HK	金科服务	81	13.70	12.42	-9%	-	0.88	1.12	1.09	6.67	-	12.34	9.67	9.92
6677.HK	远洋服务	17	2.25	1.45	-36%	0.38	0.50	0.63	-	3.41	3.32	2.54	2.01	-
0816.HK	金茂服务	25	5.80	2.79	-52%	-	0.46	0.55	0.63	11.03	-	5.24	4.42	3.82
1209.HK	华润万象生活	887	39.65	38.85	-2%	-	1.23	1.56	1.91	44.71	-	27.39	21.70	17.67
1502.HK	金融街物业	9	2.79	2.46	-12%	-	0.39	0.46	0.56	5.80	-	5.55	4.62	3.79
9909.HK	宝龙商业	28	6.46	4.40	-32%	-	0.79	0.90	1.07	5.53	-	4.86	4.27	3.57
3913.HK	合景悠活	20	1.73	0.97	-44%	-	-	-	-	2.56	-	-	-	-
6989.HK	卓越商企服务	31	3.77	2.58	-32%	-	0.44	0.51	0.59	5.38	-	5.10	4.39	3.79
6668.HK	星盛商业	15	2.12	1.45	-32%	-	0.18	0.21	0.24	6.83	-	7.04	5.97	5.17
001914.SZ	招商积余	170	15.38	16.00	4%	0.61	0.73	0.90	1.10	33.08	22.86	18.99	15.46	12.67
002968.SZ	新大正	40	21.79	17.48	-20%	0.97	1.17	1.55	1.99	16.97	15.65	14.98	11.25	7.63
均值										12.33	13.94	10.69	8.70	7.76

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	26.73	-0.01	12.09
3319.HK	雅生活服务	362	25.52	0.21	24.91
1238.HK	宝龙地产	391	9.45	-0.07	7.86
2007.HK	碧桂园	1,940	7.02	0.03	5.91
6098.HK	碧桂园服务	443	13.14	0.82	5.58
1516.HK	融创服务	590	19.30	-0.13	14.05
9979.HK	绿城管理控股	155	7.69	0.16	7.69
2869.HK	绿城服务	366	11.31	0.12	3.11
0817.HK	中国金茂	1,737	13.04	0.16	3.93
0688.HK	中国海外发展	808	7.38	0.05	4.23
1209.HK	华润万象生活	45	1.98	0.00	-0.70
2669.HK	中海物业	461	14.03	-0.09	-1.44
1109.HK	华润置地	287	4.02	0.08	1.68
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	6.90	0.03	1.49
1813.HK	合景泰富集团	437	12.77	-0.18	11.37
0123.HK	越秀地产	347	8.62	0.17	7.05
0960.HK	龙湖集团	132	2.08	0.04	1.00
3900.HK	绿城中国	464	18.31	-0.02	3.26
0873.HK	世茂服务	407	16.48	-1.04	12.56
1918.HK	融创中国	1,002	18.38	-0.17	0.05

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
滨江集团	2023-7-25	杭州滨江房产集团股份有限公司2022年年度报告(更新后)	报告期内,公司实现营业收入415.02亿元,同比增长9.28%;实现归母净利润37.41亿元,同比增长23.58%。截止报告期末,公司总资产2,761.76亿元,归属于上市公司股东的净资产235.35亿元,分别较上年同期增长30.44%和14.36%,财务状况良好。截止报告期末,公司尚未结算的预收房款为1303.16亿元,较年初增长39.32%,预收款的持续增厚,为未来业绩提供充分保障。
	2023-7-27	2022年年度利润分配实施公告	杭州滨江房产集团股份有限公司2022年年度利润分配方案已获2023年6月5日召开的2022年年度股东大会审议通过,具体内容为:以2022年12月31日的总股本3,111,443,890股为基数,向全体股东每10股派2.50元人民币现金红利(含税),不送红股,不转增。剩余未分配利润结转以后年度。若分红派息方案实施时公司总股本发生变化将按照分配总额不变的原则对分配比例进行调整。
招商蛇口	2023-7-24	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)在深圳证券交易所上市的公告	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)将于2023年7月25日起在深圳证券交易所上市,面向机构投资者交易,交易方式包括匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交。债券共分为两种品种,分别是3年期和5年期,债项评级为AAA。3年期债券的票面年利率为2.79%,5年期债券的票面年利率为3.15%,付息频率为每年一次。
金融街	2023-7-26	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)(品种二)在深圳证券交易所上市的公告	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)(品种二)将于2023年7月27日在深圳证券交易所上市,面向机构投资者交易,交易方式包括匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交。债券总额为20亿元,期限为7年,附有第5年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。债券的信用评级为AAA,票面年利率为3.68%,付息频率为每年一次。该债券的发行日为2023年7月14日至2023年7月17日。
中国恒大	2023-7-26	境外债务重组最新消息	境外债务重组最新消息如下:本公司分别于2023年3月20日、2023年3月22日、2023年4月3日及2023年4月27日发布公告,涉及拟议重组内容;而本公司于2023年7月17日的公告则涉及相关协议安排的召开聆讯通知以及实务声明函件。高等法院、开曼群岛大法院及英属维尔京群岛东加勒比最高法院分别指示就恒大协议安排、景程协议安排及天基协议安排召开债权人会议以投票批准各协议安排。
中交地产	2023-7-27	关于为项目公司提供担保进展情况的公告	公司控股子公司厦门宏佑房地产开发有限公司由于经营需要,向中国工商银行股份有限公司厦门湖里支行、中国银行股份有限公司厦门市分行及中国建设银行股份有限公司厦门市分行申请固定资产贷款160,000万元,由公司与合作方按合作比例为上述贷款提供连带责任保证担保,其中公司按51%权益比例提供连带责任保证担保金额为81,600万元,合作方建发房地产集团有限公司按49%权益比例提供连带责任保证担保金额为78,400万元,厦门宏佑向公司提供反担保。

□ 房企与物管公司公告

证券	公告日期	标题	内容
越秀地产	2023-7-27	收购土地	秀地产股份有限公司董事会宣布，于二零二三年七月二十六日，透过郑州越武房地产开发有限公司（本公司实际拥有76%权益的附属公司）（“郑州越武”），通过勾地方式分别以人民币1,148,830,000元及人民币618,470,000元成功竞得郑州金水二期B03及B08两幅临近地块。
中国奥园	2023-7-27	二零二二年年报	报告期内，本集团实现物业合同销售额约人民币202.2亿元，合同销售面积约209万平方米。2022年，本集团的总营业额约为人民币187.11亿元，较2021年约人民币500.22亿元减少约人民币313.11亿元，减幅为62.6%。物业发展收益、经营酒店/物业管理及销售商品等获得的其他收益以及物业投资收益各占82.1%、16.6%及1.3%。本集团毛利为约人民币8.41亿元，较2021年之负毛利人民币119.35亿元上升107.0%，毛利率为4.5%。
中南建设	2023-7-26	2022年度报告(更新后)	2022年公司房地产业务受到市场调整和行业非良性循环的深刻影响，全公司合同销售金额649.2亿元，销售面积543.2万平方米，同比分别减少67.1%和63.0%，平均销售价格11,951元/平方米，同比下降11.1%。建筑业务受非良性循环影响，2022年公司建筑业务新承接（中标）项目合同总金额仅34.8亿元，同比减少超过80%。公司的收入确认也受到影响，2022年公司建筑业务营业收入94.8亿元，同比下降62.3%。
	2023-7-28	关于为余姚甲由申等公司提供担保的进展公告	中南建设向余姚甲由申和杭州锦昱提供担保，其中余姚甲由申借款金额为人民币32,000万元，公司为有关融资提供连带责任担保；杭州锦昱借款金额为人民币130,000万元，公司全资子公司常熟金锦增加为有关融资提供连带责任担保。担保金额经过调整和延长期限。公司已在2022年第五次临时股东大会审议通过了《关于2023年度担保额度的议案》，同意为上述公司提供担保。
	2023-7-28	关于控股股东质押、冻结股份变动及持股减持情况的公告	根据中南建设发布的公告，中南城投自2022年8月15日至2023年7月26日，通过协议转让方式减持公司股份79,146,700股，占总股本比例2.07%；通过司法拍卖方式减持33,900,000股，占总股本比例0.89%；通过集中竞价、大宗交易等方式累计减持273,969,170股，占总股本比例7.16%。
金科服务	2023-7-28	披露交易收购目标公司股权及向目标公司增资	金科服务发布公告，与创始股东、余下股东、一阶段退出股东及二阶段退出股东达成一致意见，计划取得目标公司最多66.8511%的股权。投资涉及：(a)按总代价人民币17,719,500元自一阶段退出股东收购目标公司合计7.0878%股权；(b)按总代价人民币114,791,018元自二阶段退出股东收购目标公司合计30.552%股权；(c)按代价人民币50,000,000元自创始股东收购目标公司20%股权；(d)本公司增资人民币50,000,000元以认缴目标公司人民币3,079,100元的新注册资本及人民币46,920,900元的资本储备；及(e)以创始股东为受益人授出认沽期权，以出售上海荷特宝管理（为余下股东之一）100%股权。



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>