

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

七月销售创新低，更多城市有望加速落实政策

行业点评

本周 A 股地产上涨，港股地产、物业板块有所下跌。本周（7.29-8.4）申万 A 股房地产板块涨跌幅为+3.2%，在各板块中位列第 5；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-3.8%，在各板块中位列第 23。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-1.1%，恒生中国企业指数涨跌幅为-1.1%，沪深 300 指数涨跌幅为+0.7%；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+0%和-1.8%。

本周上海二批次土拍收官，土地市场成交规模环比上升，同比仍持续为负。本周（7.29-8.4）全国 300 城宅地成交建面 763 万 m^2 ，单周环比+72%，单周同比-19%，平均溢价率 6%。2023 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 20704 万 m^2 ，累计同比-27%；年初至今，华润置地、保利发展、建发房产、中海地产、绿城中国的权益拿地金额位居行业前五，其中绿城中国排名由上周的第 10 位大幅上升至本周的第 5 位。

本周新房销售环比由涨转跌，同比跌幅有所扩大。本周（7.29-8.4）35 个城市商品房成交合计 314 万平米，周环比-11%，周同比-32%。其中：一线城市周环比-32%，周同比-30%；二线城市周环比-2%，周同比-30%；三四线城市周环比+16%，周同比-50%。

本周二手房成交同环比均下降，二手房热度持续承压。本周（7.29-8.4）15 个城市二手房成交合计 143 万平米，周环比-7%，周同比-10%。其中：一线城市周环比-15%，周同比-25%；二线城市周环比-6%，周同比-3%；三四线城市周环比-3%，周同比-29%。

7 月销售创下近五年同期新低，后续更多高能级城市的政策有望加速落地。从一二手房成交口径看，7 月 35 城新房成交面积 1396 万方，环比-26.1%，同比-26.8%，绝对规模为近五年最低。15 城二手房成交面积 656 万方，环比-14.0%，同比-8.8%，绝对规模同样为近五年最低。从房企销售口径来看，根据克而瑞，1-7 月百强房企全口径销售金额 3810 亿元，累计同比-5.9%，跌幅较 1-6 月扩大 5.5 个百分点。7 月单月百强房企全口径销售金额 3810 亿元，环比-36.6%，环比由涨转跌；同比-37.2%，同比跌幅较 6 月扩大 9.5 个百分点。在 7 月销售处于加速下滑的背景下，南京、郑州等高能级城市已于上周出台一系列支持性政策措施，我们预计后续更多高能级城市将加入这一队伍，政策有望加速落地。

上海土拍获利空间较大，绿城独获 3 宗受益最大。上海于 2023 年 7.11-7.13 日，8.1-8.2 分别进行第二批次第一轮、第二轮的集中供地，至此上海二批次土拍收官。二批次土拍共推出涉宅用地 24 宗，最终 24 宗全部成交（6 宗底价、3 宗溢价、15 宗触顶），成交建面 263 万方，成交金额 644 亿元，平均溢价率 7.94%。第二批次 24 宗地块的房地价差达到 28092 元/ m^2 ，平均地价房价比为 46.5%，为房企预留了较为可观的盈利空间，其中绿城在第二轮中摇号连获 3 宗地块，总权益拿地金额 139 亿元，位列上海拿地市占率第一，成为二批次土拍最大赢家。

投资建议

7 月一二手房、百强房企的销售数据创近 5 年新低，此前住建部指出的“认房又认贷”等各类限制性政策有望打开，需求端和金融端支持政策有望陆续在各高能级城市落地。同时上海土拍为房企预留了较为可观的利润空间，加仓上海的房企能够从中获益。目前一线及强二线城市拿地均有一定的利润空间，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、绿城中国等。

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

7月销售创近五年新低.....	4
上海二批次土拍绿城摇号连获3宗宅地.....	4
行情回顾.....	5
地产行情回顾.....	5
物业行情回顾.....	6
数据跟踪.....	6
宅地成交.....	6
新房成交.....	8
二手房成交.....	9
重点城市库存与去化周期.....	11
地产行业政策和新闻.....	11
地产公司动态.....	13
物管行业政策和新闻.....	15
物管公司动态.....	15
行业估值.....	15
风险提示.....	17

图表目录

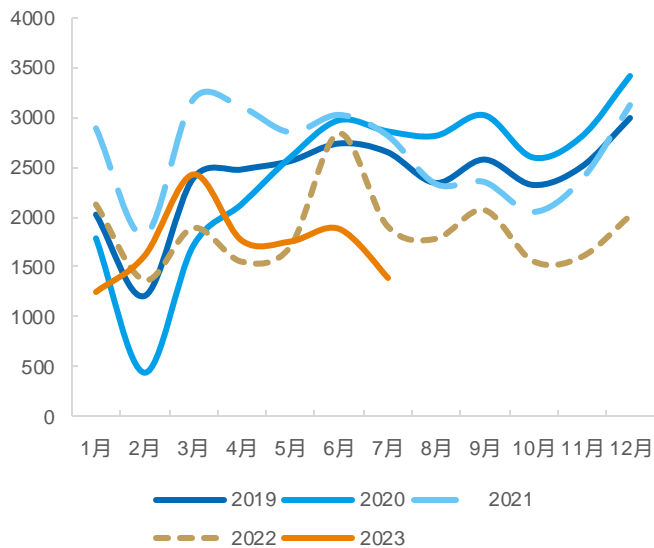
图表 1: 7月35城新房成交面积创近五年新低.....	4
图表 2: 7月15城二手房成交面积创近五年新低.....	4
图表 3: 1-7月百强房企全口径销售额同比下降5.9%.....	4
图表 4: 7月单月百强房企全口径销售额同比下降37.2%.....	4
图表 5: 上海土拍代表房企的拿地情况.....	5
图表 6: 申万A股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 7: WIND港股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 8: 本周地产个股涨跌幅前5名.....	5
图表 9: 本周地产个股涨跌幅末5名.....	5
图表 10: 本周恒生物业指数、恒生中国企业指数、沪深300涨跌幅.....	6
图表 11: 本周物业个股涨跌幅前5名.....	6
图表 12: 本周物业个股涨跌幅末5名.....	6
图表 13: 全国300城单周宅地成交建面及平均成交溢价率.....	7

图表 14: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m^2) 及同比.....	7
图表 15: 2023 年初至今权益拿地金额前 20 房企.....	7
图表 16: 40 城新房成交面积及同比增速.....	8
图表 17: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比.....	8
图表 18: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比.....	8
图表 19: 35 城新房成交明细 (万平方米).....	9
图表 20: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周).....	10
图表 21: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比.....	10
图表 22: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比.....	10
图表 23: 15 城二手房成交明细 (万平方米).....	10
图表 24: 12 城商品房的库存和去化周期.....	11
图表 25: 12 城各城市能级的库存去化周期.....	11
图表 26: 12 个重点城市商品房库存及去化周期.....	11
图表 27: 地产行业政策新闻汇总.....	11
图表 28: 地产公司动态.....	13
图表 29: 物管行业资讯.....	15
图表 30: 物管公司动态.....	15
图表 31: A 股地产 PE-TTM.....	15
图表 32: 港股地产 PE-TTM.....	16
图表 33: 港股物业股 PE-TTM.....	16
图表 34: 覆盖公司估值情况.....	16

7月销售创近五年新低

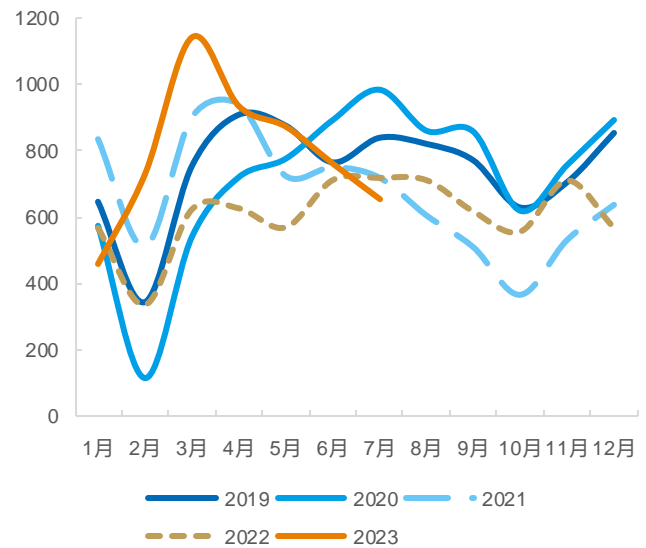
7月销售创下近五年同期新低，后续更多高能级城市的政策有望加速落地。从一二手房成交口径看，7月35城新房成交面积1396万方，环比-26.1%，同比-26.8%，绝对规模为近五年最低。15城二手房成交面积656万方，环比-14.0%，同比-8.8%，绝对规模同样为近五年最低。从房企销售口径来看，根据克而瑞，1-7月百强房企全口径销售金额3810亿元，累计同比-5.9%，跌幅较1-6月扩大5.5个百分点。7月单月百强房企全口径销售金额3810亿元，环比-36.6%，环比由涨转跌；同比-37.2%，同比跌幅较6月扩大9.5个百分点。在7月销售处于加速下滑的背景下，南京、郑州等高能级城市已于上周出台一系列支持性政策措施，我们预计后续更多高能级城市将加入这一队伍，政策有望加速落地。

图表1：7月35城新房成交面积创近五年新低



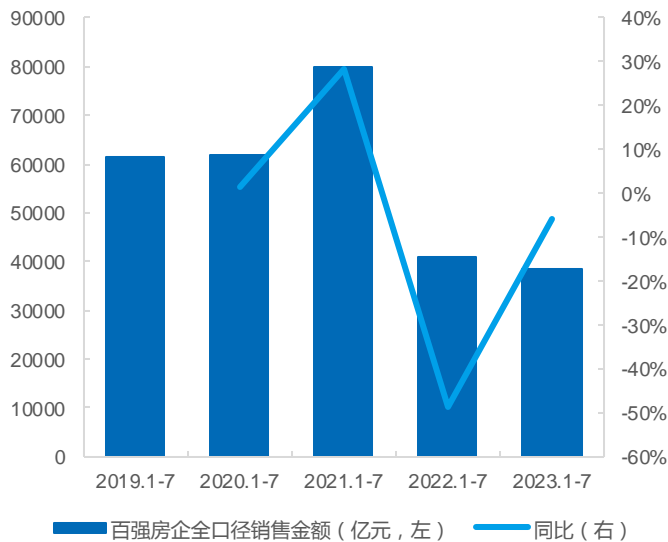
来源：wind，国金证券研究所

图表2：7月15城二手房成交面积创近五年新低



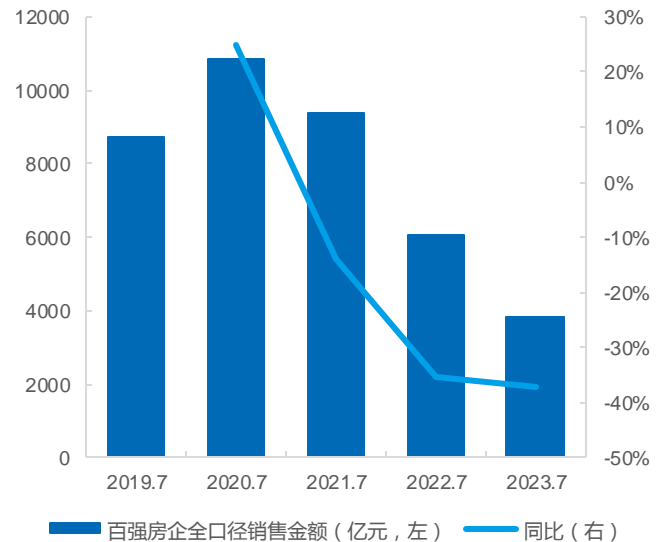
来源：wind，国金证券研究所

图表3：1-7月百强房企全口径销售金额同比下降5.9%



来源：克而瑞，国金证券研究所

图表4：7月单月百强房企全口径销售金额同比下降37.2%



来源：克而瑞，国金证券研究所

上海二批次土拍绿城摇号连获3宗宅地

上海土拍获利空间较大，绿城独获3宗受益最大。上海于2023年7.11-7.13日，8.1-8.2分别进行第二批次第一轮、第二轮的集中供地，至此上海二批次土拍收官。二批次土拍共推出涉宅用地24宗，最终24宗全部成交（6宗底价、3宗溢价、15宗触顶），成交建面263万方，成交金额644亿元，平均溢价率7.94%。第二批次24宗地块的房地价差达到28092元/m²，平均地价房价比为46.5%，为房企预留了较为可观的盈利空间，其中绿城在第二轮中摇号连获3宗地块，总权益拿地金额139亿元，位列上海拿地市占率第一，成为二批次土拍最大赢家。

图表5: 上海土拍代表房企的拿地情况

代表房企	2022年合计		2023年一二批次合计		2023年第一批次		2023年第二批次	
	拿地宗数 (宗)	权益拿地金额 (亿元)	拿地宗数 (宗)	权益拿地金额 (亿元) ↓	拿地宗数 (宗)	权益拿地金额 (亿元)	拿地宗数 (宗)	权益拿地金额 (亿元)
绿城	0	0	3	139	0	0	3	139
华发	7	219	2	80	1	10	1	71
万科	0	0	2	76	2	76	0	0
保利发展	7	111	3	64	2	55	1	9
华润	0	0	2	60	1	30	1	30
保利置业	1	14	2	58	1	35	1	23
建发房产	5	107	2	42	1	35	1	7
招商蛇口	10	205	3	35	2	17	1	18
金地	2	29	2	35	2	35	0	0
越秀	2	48	1	7	1	7	0	0
中海	0	0	0	0	0	0	0	0

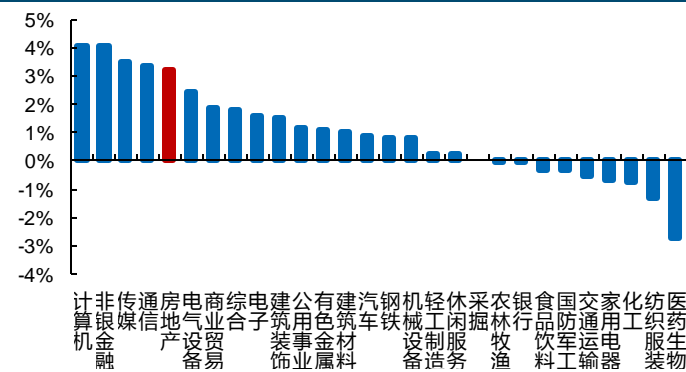
来源: 中指研究院, 国金证券研究所

行情回顾

地产行情回顾

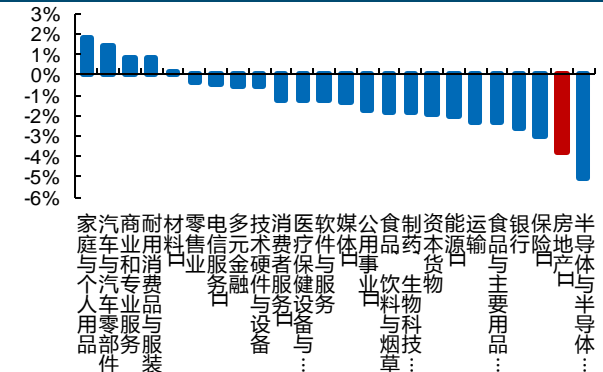
本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为+3.2%，在各板块中位列第 5；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-3.8%，在各板块中位列第 23。本周地产涨跌幅前 5 名为云南城投、易居企业控股、京投发展、华远地产、天誉置业，涨跌幅分别为+51.6%、+51%、+30.5%、+27.2%、+25%；末 5 名为世茂集团、恒盛地产、雅居乐集团、正荣地产、碧桂园，涨跌幅分别为-76%、-23.1%、-18.1%、-15.4%、-15.4%。

图表6: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



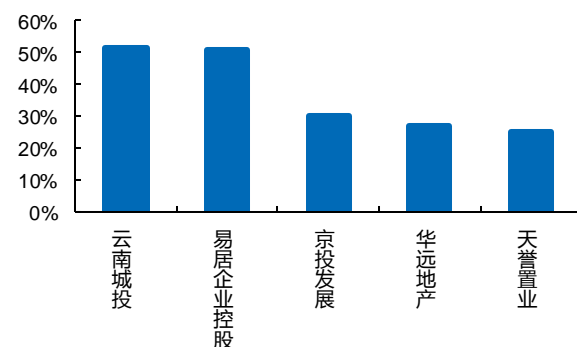
来源: wind, 国金证券研究所

图表7: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序



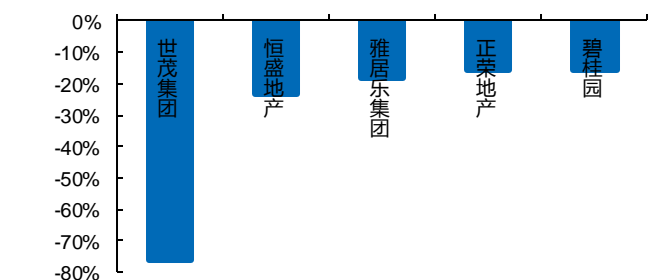
来源: wind, 国金证券研究所

图表8: 本周地产个股涨跌幅前5名



来源: wind, 国金证券研究所

图表9: 本周地产个股涨跌幅末5名

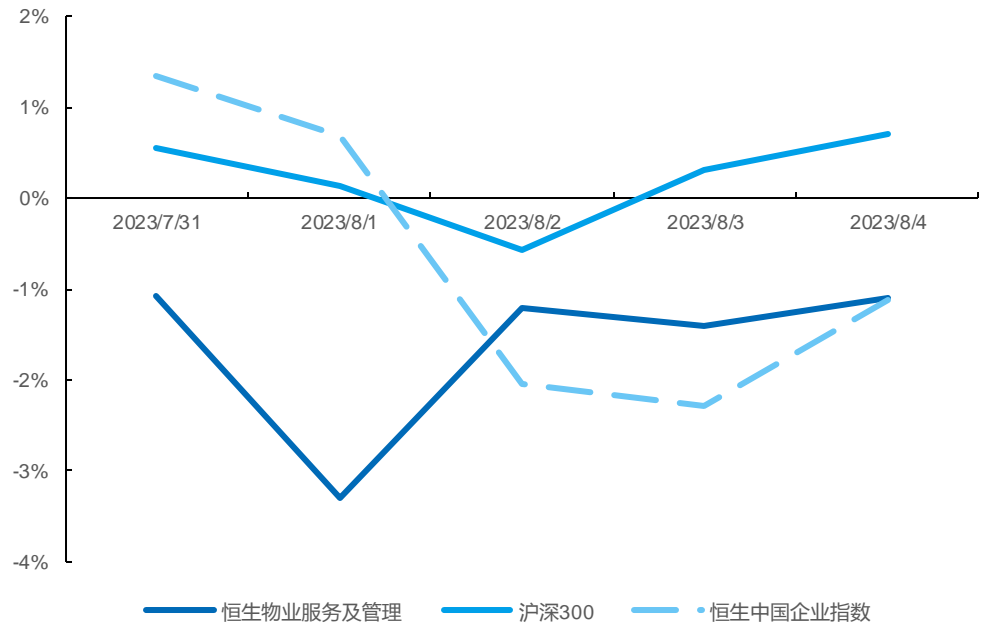


来源: wind, 国金证券研究所

物业行情回顾

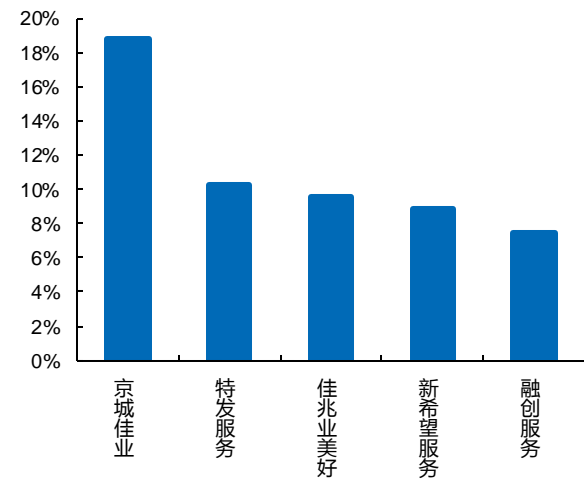
本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-1.1%，恒生中国企业指数涨跌幅为-1.1%，沪深300指数涨跌幅为+0.7%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深300的相对收益分别为+0%和-1.8%。本周物业涨跌幅前5名为京城佳业、特发服务、佳兆业美好、新希望服务、融创服务，涨跌幅分别为+18.8%、+10.3%、+9.6%、+8.8%、+7.4%；末5名为奥园健康、恒大物业、朗诗绿色生活、银城生活服务、宝龙商业，涨跌幅分别为-54.8%、-50.9%、-22.1%、-17.5%、-7.5%。

图表10：本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深300涨跌幅



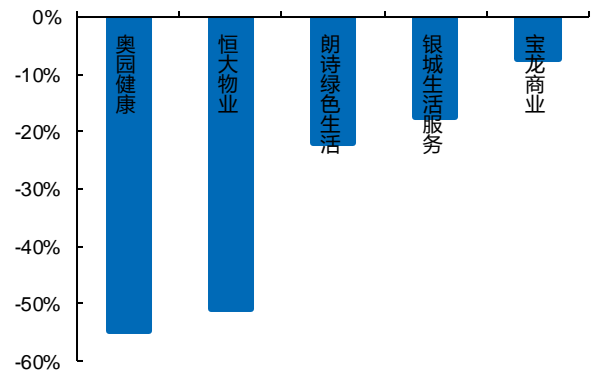
来源：wind，国金证券研究所

图表11：本周物业个股涨跌幅前5名



来源：wind，国金证券研究所

图表12：本周物业个股涨跌幅末5名



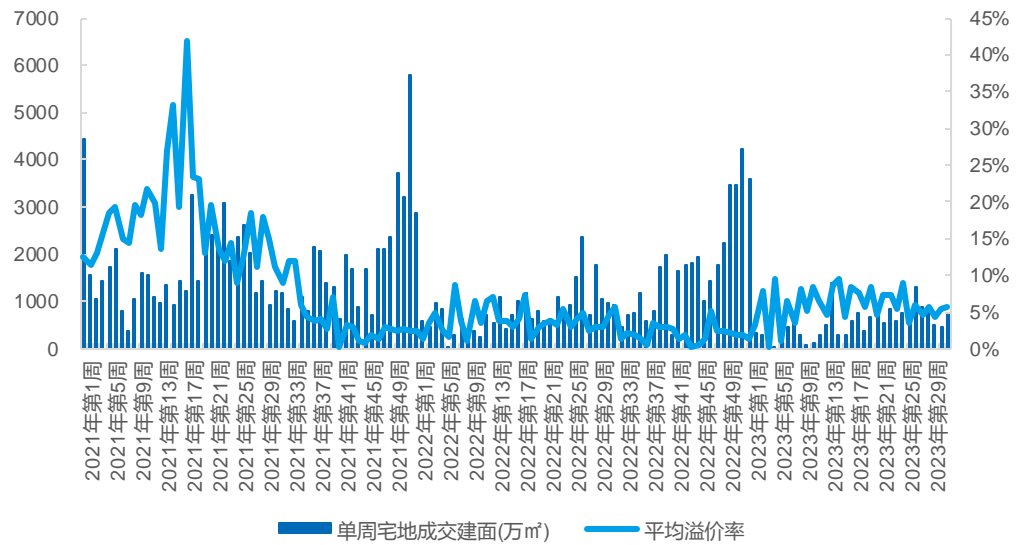
来源：wind，国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

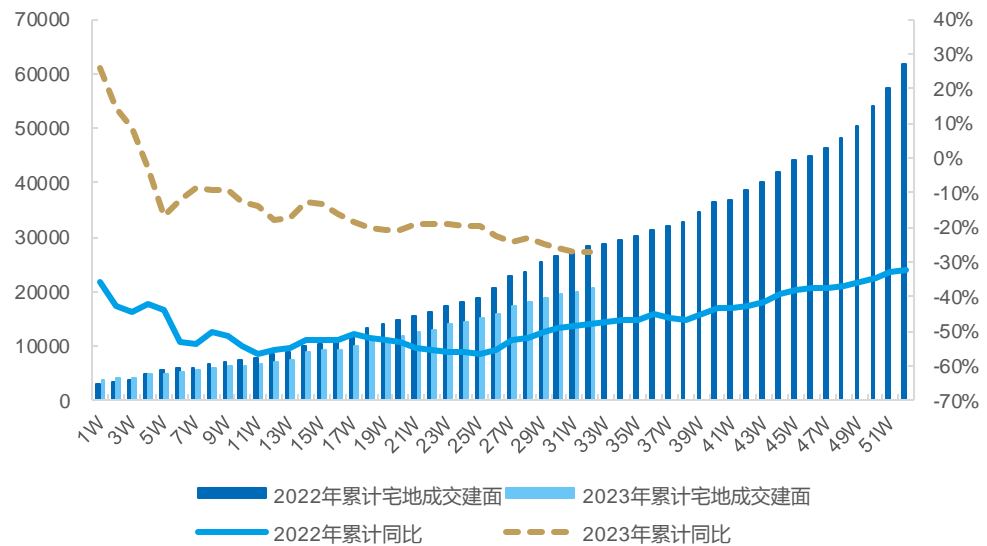
根据中指研究院数据，2023年第32周，全国300城宅地成交建面763万m²，单周环比72%，单周同比-19%，平均溢价率6%。2023年初至今，全国300城累计宅地成交建面20704万m²，累计同比-27%；年初至今，华润置地、保利发展、建发房产、中海地产、绿城中国的权益拿地金额位居行业前五，分别为509、463、372、371、366亿元。

图表13: 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14: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万㎡) 及同比



来源: 中指研究院, 国金证券研究所

图表15: 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㎡)	总规划建面 (万㎡)	溢价水平(%)	楼面均价(元/㎡)
1	华润置地	27	509	253	358	8.8	20097
2	保利发展	35	463	280	312	6.18	16808
3	建发房产	36	372	313	355	11.98	12100
4	中海地产	12	371	121	121	9.78	30732
5	绿城中国	20	366	168	203	6.56	20658
6	招商蛇口	19	264	129	169	9.75	20246
7	越秀地产	13	226	118	140	10.91	17956
8	万科	15	214	160	213	5.18	14308
9	中国铁建	18	204	160	214	7.4	11853
10	滨江集团	16	200	133	147	5.32	15237

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)
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	中建三局	8	100	51	64	4.65	18638
17	长隆集团	4	99	42	85	12.66	23308
18	首开股份	4	94	37	37	4.82	25445
19	国贸地产	7	91	52	61	10.28	16235
20	宇诚集团	3	81	32	32	13.36	25764

来源：中指研究院，国金证券研究所 注：截至2023年第32周（8月4日）

新房成交

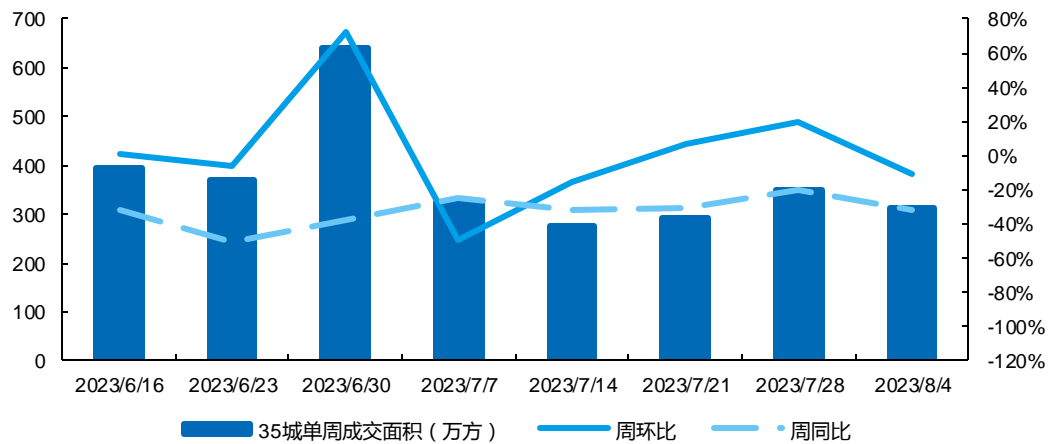
根据wind数据，本周（7月29日-8月4日）35个城市商品房成交合计314万平方米，周环比-11%，周同比-32%，月度累计同比-36%，年度累计同比-10%。其中：

一线城市：周环比-32%，周同比-30%，月度累计同比-40%，年度累计同比+15%；

二线城市：周环比-2%，周同比-30%，月度累计同比-31%，年度累计同比-9%；

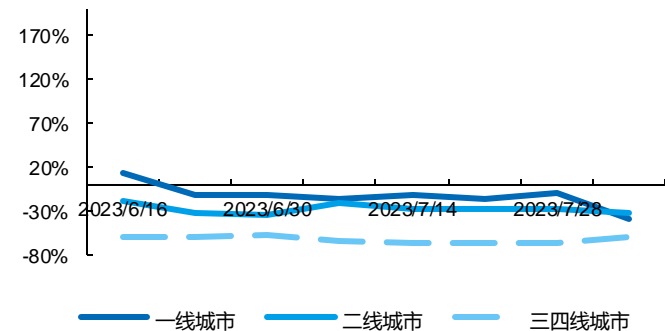
三四线城市：周环比+16%，周同比-50%，月度累计同比-59%，年度累计同比-55%。

图表16：40城新房成交面积及同比增速



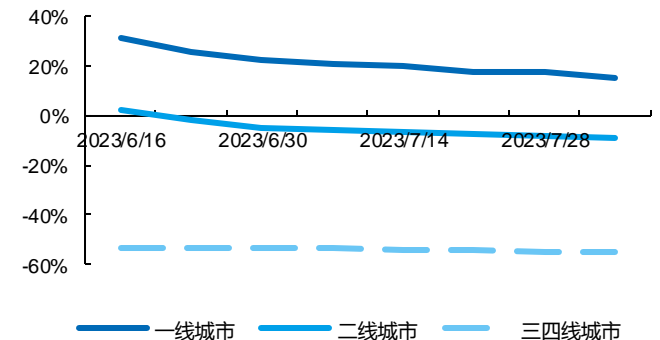
来源：wind，国金证券研究所

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

图表18：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

图表19: 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	17.3	-47%	-38%	11.2	-32%	717	14%
上海	32.8	-22%	-11%	16.3	-33%	1160	32%
广州	14.5	-34%	-38%	6.2	-27%	635	1%
深圳	8.3	-23%	-50%	4.4	-69%	294	-2%
杭州	31.6	56%	-4%	7.5	-10%	649	3%
宁波	3.5	10%	-28%	1.0	-61%	236	0%
南京	8.7	-29%	-39%	6.8	-51%	488	-20%
苏州	10.8	7%	-35%	7.3	-41%	453	-32%
武汉	16.9	-42%	-47%	9.4	-41%	953	-9%
济南	14.7	-9%	-45%	8.4	-36%	647	-3%
青岛	17.1	-33%	-48%	10.4	-38%	952	-19%
成都	51.2	-3%	-17%	39.0	-15%	1798	1%
福州	2.4	-16%	-62%	1.5	-49%	142	-28%
厦门	-	-	-	-	-	-	-
佛山	24.8	29%	4%	12.6	-2%	714	-16%
南宁	12.3	7%	-4%	7.4	-16%	429	-3%
无锡	-	-	-	-	-	-	-
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	0.8	-47%	35%	0.5	1998%	24	-56%
温州	6.9	-45%	-67%	3.4	-71%	558	22%
金华	1.5	-39%	-25%	1.3	-13%	77	-34%
惠州	2.7	22%	-59%	1.8	-69%	128	22%
泉州	0.1	177%		0.1		17	-42%
扬州	1.4	-28%	-32%	1.2	-44%	116	10%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	0.4	-75%	-83%	0.3	-79%	47	-33%
汕头	2.6	0%	23%	1.5	41%	77	-16%
江门	5.5	82%	66%	4.7	215%	135	6%
清远	-	-	-	-	-	-	-
莆田	0.8	1%	-57%	0.3	-47%	38	-31%
芜湖	6.0	124%	27%	0.6	-82%	110	-39%
岳阳	1.0	-58%	-73%	0.4	-87%	119	21%
韶关	1.8	-3%	0%	0.5	-38%	68	-20%

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

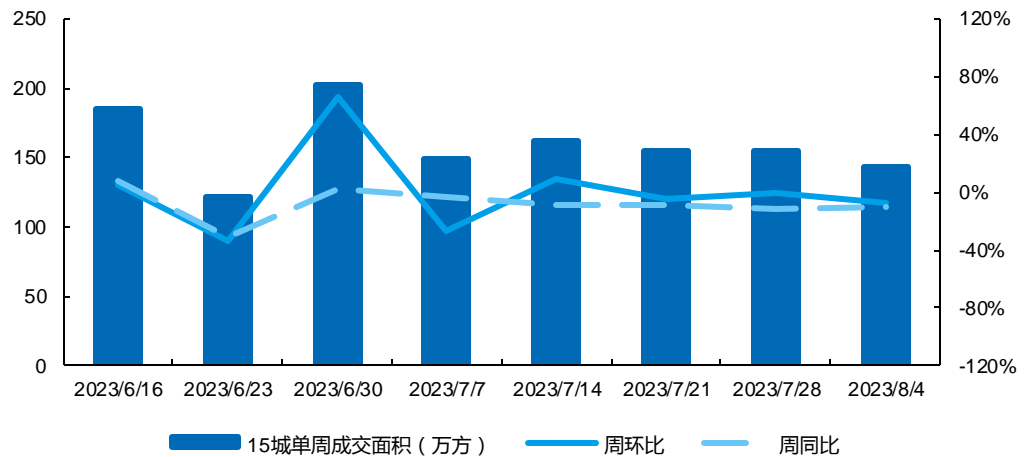
根据 wind 数据, 本周(7月29日-8月4日) 15个城市二手房成交合计 143 万平米, 周环比-7%, 周同比-10%, 月度累计同比-6%, 年度累计同比+33%。其中:

一线城市: 周环比-15%, 周同比-25%, 月度累计同比-21%, 年度累计同比+19%;

二线城市: 周环比-6%, 周同比-3%, 月度累计同比 0%, 年度累计同比+37%;

三四线城市: 周环比-3%, 周同比-29%, 月度累计同比-30%, 年度累计同比+36%。

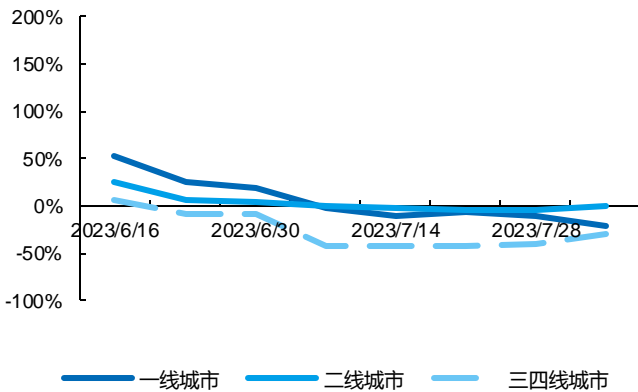
图表20: 15城二手房成交面积及同比增速(周)



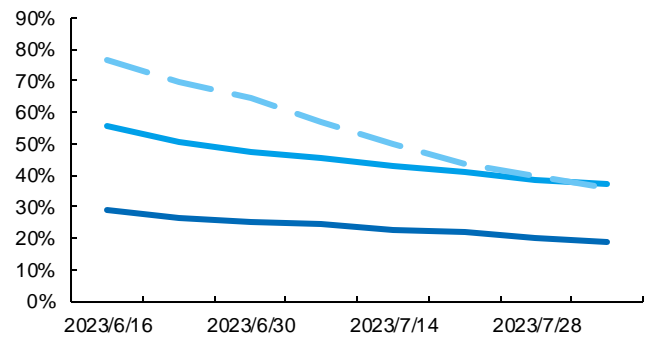
来源: wind, 国金证券研究所

图表21: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比

图表22: 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



来源: wind, 国金证券研究所

图表23: 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	21.0	-18%	-31%	13.7	-26%	941	13%
深圳	5.9	-1%	5%	4.6	3%	222	49%
杭州	6.7	16%	-6%	4.0	8%	247	20%
南京	12.6	-6%	-12%	9.8	1%	544	44%
苏州	12.3	-16%	-16%	9.7	-14%	493	25%
成都	34.6	-10%	5%	26.2	2%	1,465	51%
厦门	7.2	122%	-21%	6.1	-20%	176	-25%
南宁	2.9	-43%	-8%	2.7	18%	156	70%
青岛	10.9	-6%	-9%	7.9	-16%	366	30%
佛山	14.6	-17%	7%	11.1	34%	529	35%
东莞	6.1	0%	12%	4.7	-12%	230	138%
金华	2.9	97%	24%	2.7	53%	90	-2%
江门	2.0	4%	35%	1.6	46%	63	38%
扬州	2.8	-3%	-19%	2.2	-19%	137	90%
衢州	-	-	-	-	-	-	-

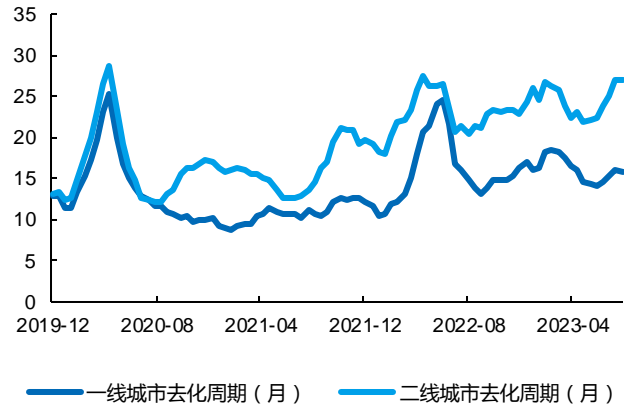
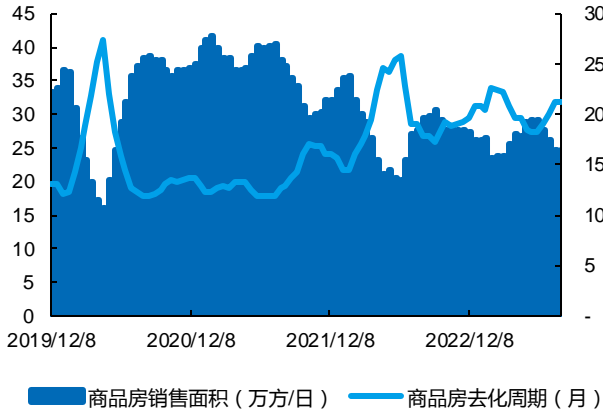
来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

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 1.57 亿平方米，环比-0.2%，同比-0.9%。以 3 个月移动平均商品房成交面积计算，去化周期为 21.1 月，较上周-0.4 个月，较去年同比+3.1 个月。

图表24：12 城商品房的库存和去化周期

图表25：12 城各城市能级的库存去化周期



来源：wind，国金证券研究所

来源：wind，国金证券研究所

图表26：12 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	2,510	1%	3.3	25.0	-0.70
上海	575	18%	5.4	3.5	-0.17
广州	2,282	8%	3.0	25.6	0.22
深圳	864	9%	1.4	20.6	-0.96
杭州	776	-18%	3.0	8.7	-0.79
南京	2,736	-3%	2.0	46.3	0.49
苏州	1,307	-13%	2.0	22.3	-0.10
福州	1,327	-3%	0.6	74.8	-0.21
南宁	837	-14%	1.9	14.9	-0.21
泉州	717	4%	0.1	177.9	-1.39
温州	1,448	13%	2.0	23.9	0.20
莆田	353	-10%	0.1	80.1	-0.76

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。

房地产行业政策和新闻

图表27：房地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2023/7/31	上海	市住建委、市房屋管理局召开专题会议，认真学习领会 7 月 24 日中央政治局会议和近期一系列重要会议精神，研究部署下阶段全面推进“两旧一村”改造等民心实事工程。市住房城乡建设管理委、市房屋管理局将在市委、市政府领导下，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进上海房地产市场平稳健康发展。
2023/7/31	金华	经市政府同意，对 2023 年 8 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日期间在金华市区购买新建商品住宅和二手住宅的购房人，实行购房分类补贴政策。此举旨在更好地满足购房者合理住房需求，促进房地产业平稳健康发展。具体补贴政策为：90 平方米以下（含 90 平方米）按合同成交金额 1.2% 给予补贴；90~144 平方米（不含 144 平方米）按合同成交金额 1% 给予补贴；144 平方米及以上按合同成交金额 0.8% 给

时间	城市/机构	内容
		予补贴。
2023/7/31	国常会	会议强调,要调整优化房地产政策,根据不同需求、不同城市等推出有利于房地产市场平稳健康发展的政策举措,加快研究构建房地产业新发展模式。
2023/7/31	国务院办公厅	《关于恢复和扩大消费的措施》中提到支持刚性和改善性住房需求。做好保交楼、保民生、保稳定工作,完善住房保障基础性制度和支持政策,扩大保障性租赁住房供给,着力解决新市民、青年人等住房困难群体的住房问题。稳步推进老旧小区改造,进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区改造和老旧住宅电梯更新改造中的作用,继续支持城镇老旧小区居民提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造。
2023/7/31	赤峰市	根据住建部领导最新讲话精神,我中心将在8月1日起执行住建部“认房不认贷”政策,“认房不认贷”的意思是即公积金缴交职工申请公积金贷款时,不再审核以前公积金贷款次数,只审核拥有的“三地”房源套数(即购房地、公积金缴存地、户籍地,“三地”总套数超过两套就不能申请公积金贷款)。住建部出台的此项政策,有力地降低了使用住房公积金贷款的购房门槛,能更好地满足购房者的购房需求,更有助于我市房地产市场平稳健康发展。
2023/8/1	央行、国家外管局	央行、国家外管局召开2023年下半年工作会议。会议要求,支持房地产市场平稳健康发展。落实好“金融16条”,延长保交楼贷款支持计划实施期限,保持房地产融资平稳有序,加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度。因城施策精准实施差异化住房信贷政策,继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行,更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。
2023/8/1	浙江省	浙江省政府办公厅发布《关于高质量推进户籍制度改革的通知》,其中提到杭州市城区要取消落户名额限制,精简积分项目,确保居住年限和社会保险缴纳年限分数占积分的主要比例。其他城镇地区要降低居住年限要求,简化办理手续。
2023/8/1	贵阳	贵州省贵阳市住房公积金管理中心发布关于实施住房公积金阶段性政策的通知。通知指出,为进一步支持缴存职工刚性和改善性住房需求,决定实施住房公积金阶段性政策。通知提出,支持首次住房公积金贷款“既提又贷”。
2023/8/1	西安	8月1日,西安市多部门印发《联合整治住房租赁市场乱象工作方案》,重点整治住房租赁企业以及经纪机构违规经营、违规出租住房、违规分割出租、发布虚假租赁信息、采用“高收低出”“长收短付”经营以及违规提供经纪服务等违法违规经营行为。此次《方案》针对住房租赁市场乱象及存在的侵害群众合法权益等突出问题,通过联合执法、整治检查,严厉打击各类违法违规行为,强化市场监管,切实维护群众合法权益,大力营造公平、公正的市场环境和良好的市场秩序。
2023/8/1	德阳	四川省德阳市对《德阳市住房公积金个人住房贷款管理办法》部分内容进行了修订,此次新政调整内容为提高最高贷款额度。修订条款于2023年8月1日实施。调整后的政策为“符合贷款条件的两人及以上职工最高贷款额度为65万元,单职工最高贷款额度为45万元。”
2023/8/1	衢州市	衢州市住房公积金管理委员会对住房公积金相关政策进行调整,具体内容如下:一、增加异地购房住房公积金按月还贷提取业务;支持购买绿色低碳建筑商品房的贷款政策;退役军人住房公积金支持政策,贷款额度最高可增加20万元。
2023/8/2	武汉	根据《武汉住房公积金管理中心关于武汉住房公积金提取管理办法和实施细则的通知》,取消租房提取次数限制,实行年度限额管理、不限提取次数。
2023/8/3	公安部	公安部召开新闻发布会,发布公安机关服务保障高质量发展26条措施。其中提到,大力推进以人为核心的新型城镇化。健全以常住地登记户口制度,进一步放宽落户条件、降低落户门槛,促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户。调整优化超大、特大城市落户政策,完善积分落户制度,更好地解决进城普通劳动者的落户问题。
2023/8/3	央行	央行召开金融支持民营企业发展座谈会。会议提出要精准实施差异化住房信贷政策,满足民营企业合理融资需求,促进房地产行业平稳健康发展。工行、建行表示支持民营企业债券承销发行,交易商协会表示将继续加大“第二支箭”力度。
2023/8/3	青岛	青岛市住房公积金管理中心持续扩大业务办理范围,自2023年8月3日起将存量房“带押过户”

时间	城市/机构	内容
		业务拓展至住房公积金组合贷款。
2023/8/3	郑州	郑州市房管局等八部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，主要涉及多子女家庭购房补贴、购房契税补贴、取消限售、及时调整新发放首套住房商业贷款利率下限、落实“认房不认贷”、加大公积金支持力度、降低住房交易税费、稳妥推进城中村改造和城市更新等。
2023/8/3	邯郸	邯郸市住房保障和房管局发布《邯郸市住房保障和房产管理局等十三部门关于印发〈关于支持房地产业平稳健康发展的若干措施〉的通知》，涉及提高住房公积金贷款额度：二孩家庭的缴存职工住房公积金最高贷款额由 60 万元提高到 80 万元；三孩家庭的缴存职工住房公积金最高贷款额由 60 万元提高到 100 万元。
2023/8/3	深圳	深圳市住建局发布《关于调整我市住房公积金租房提取有关事项的通知（征求意见稿）》通告。征求意见稿提出，阶段性提高职工住房公积金租房提取额度标准。拟上调住房公积金租房提取额度至 80%。
2023/8/4	国家发改委	国家发展改革委等部门在新闻发布会上表示，在更好满足居民刚性和改善性住房需求等方面加强政策储备。包括扩大国内需求，做强做优实体经济，推动高水平科技自立自强，持续深化改革开放，切实保障改善民生，防范化解重点领域风险。延续实施支持“保交楼”工作、帮助处置不良资产等阶段性政策。
2023/8/4	南京	南京发布《进一步优化政策举措促进南京房地产市场平稳健康发展》的通知。一是对购买新建商品住房的实施补贴。二是对集体土地房屋征收推行房票安置。三是建立全市统一的“安置房源超市”。四是进一步优化车位车库销售审批手续。五是进一步提升预售监管资金使用效率。六是进一步优化差异化供地。七是促进商办市场良性发展。八是营造良好市场舆论氛围。
2023/8/4	南昌	南昌市召开房地产形势分析会，研究全市房地产重点工作。会议提出，要切实摸清底数，掌握各地区项目、地块情况，扎实做好强配套、优供给、促销售、督开工、保交楼各项工作；要加大房地产企业、项目走访力度，增强交流互动，强化协调配合，积极帮助企业解决困难问题，推动项目早开工、早建成，有力促进商品房销量持续增长。
2023/8/4	海南省	海南省住房公积金管理局、海南省住建厅发布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，要求各房地产开发企业，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。
2023/8/4	赣州	赣州市发布《赣州市人民政府办公室印发关于进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》，包括购房补贴、契税补贴、动态调整二手房交易计税基准价格、换购住房退个税、推行二手房“带押过户”、优化征收补偿安置方式、申请公积金贷款间隔期限缩短为 6 个月、扩大住房公积金异地互认互贷等。

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28：地产公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
京投发展	2023/7/31	经营业绩	公司 2023 年上半年营收 98.66 亿元，同比+716.96%；归母净利润 1.74 亿元，同比-1.01%
ST 世茂	2023/7/31	债务逾期	公司债务累计 64.47 亿元未能按期支付
中国奥园	2023/7/31	重组协议	占未偿还本金金额 64.35% 的持有人已正式签约或同意重组支持协议
碧桂园	2023/7/31	经营业绩	公司预计上半年可能录得未经审核净亏损，而 2022 年同期净利润约 19.1 亿元，核心归母净利润约 49.1 亿元
滨江集团	2023/7/31	债券发布	公司拟发行 2023 年第一期公司债，发行规模不超过 8.5 亿元，期限 2 年，票面利率询价区间 3.2%-4.2%
金科股份	2023/7/31	重整	公司拟向法院申请重整及预重整，公司认为重整及预重整能有效避免债务风险及经营风险进一步恶化，实现重整战略投资者引进，优化公司治理结构，帮助公司尽快恢复盈利能力

公司名称	公告时间	类型	内容
路劲	2023/8/1	经营业绩	2023年1-6月,公司已签订合同额144.84亿元,同比上升约16%;连同协议未转合同额人民币12.03亿元;总物业销售额为156.87亿元
雅居乐集团	2023/8/1	配售股份	公司拟以每股1.13港元/股(折让约18.12%)配售3.46亿股(占公告日已发行股本约7.36%及经认购事项扩大后已发行股本约6.86%),所得款净额约3.87亿港元,用作偿还现有债项再融资及一般企业用途
碧桂园	2023/8/1	重要声明	公司现阶段不考虑配售新股份
滨江集团	2023/8/2	发行债券	公司完成发行2023年第一期公司债,发行规模为7亿元,期限2年,票面利率为4.20%
新湖中宝	2023/8/2	提供担保	公司为两家控股子公司沈北金谷和新湖鸬鸟分别提供2.1775亿元和1.5亿元担保
美的置业	2023/8/2	经营业绩	1-7月合同销售金额约446.3亿元,同比减少6.06%
金融街	2023/8/2	财务资助	公司拟按持股比例为四川雅恒提供1.1亿元财务资助
世茂集团	2023/8/2	董事变更	吕翼由公司执行董事及执行总裁调任为公司非执行董事,即日起生效
中国武夷	2023/8/2	提供担保	为子公司9.2亿元银行融资提供担保
碧桂园	2023/8/3	经营业绩	7月单月权益合同销售金额约人民币120.7亿元,同比减少59.91%
大悦城	2023/8/3	中票注册	公司的子公司中粮置业15亿元中期票据获准注册
中南建设	2023/8/3	经营业绩	7月合同销售金额25.1亿元,同比减少48.88%;1-7月累计合同销售金额271.9亿元,同比减少28.3%
万科A	2023/8/3	经营业绩	7月合同销售金额220.5亿元,同比减少34.55%;1-7月累计合同销售金额2259.8亿元,同比减少9.24%
ST世茂	2023/8/3	股份回购	截至公告日,公司累计斥资314万元回购250万股,占总股本的0.07%
中骏集团控股	2023/8/3	发行中票	公司成功发行2023年度第二期中票,规模7亿元,期限3年,利率4.28%,中债增提供全额无条件不可撤销连带责任担保
A房企	2023/8/3	定增进展	公司定增申请获上交所审核通过
鑫达投资控股	2023/8/4	经营预估	公司预期1-6月未经审核利润约0-300万元,同期反亏为盈
保利置业集团	2023/8/4	经营业绩	7月实现销售金额约25亿元,同比减少3.85%;1-7月累计实现销售金额约399亿元,同比增长110%
保利置业集团	2023/8/4	经营预估	公司预计半年净利润同比下降约40%,归母净利润同比下降约50%
时代中国控股	2023/8/4	经营业绩	7月实现销售金额约8.18亿元,同比减少70.39%;1-7月累计实现销售金额约102.61亿元,同比减少66.05%
正荣地产	2023/8/4	经营业绩	7月实现销售金额约10.24亿元,同比减少46.47%;1-7月累计实现销售金额约107.05亿元,同比减少54.19%
中梁控股	2023/8/4	经营业绩	7月实现销售金额约22亿元,同比减少53.19%;1-7月累计实现销售金额约232.3亿元,同比减少50.17%
中国海外发展	2023/8/4	经营业绩	7月,中国海外系列公司实现销售金额约119.47亿元,同比减少31.6%;1-7月累计实现销售金额约1921亿元,同比上升23.2%
荣盛发展	2023/8/4	提供担保	公司为5家子公司蚌埠置业、芜湖置业、益阳荣诚、廊坊开发区荣盛、华融资产河北分公司提供合计19亿元担保
绿城中国	2023/8/4	经营业绩	7月自投项目实现销售金额约102亿元,同比减少55.65%;代建项目实现销售金额约85亿元,同比增长21.43%;1-7月自投项目累计实现销售金额约1079亿元,同比增长2.57%;代建项目累计实现销售金额约445亿元,同比增长27.51%
万科A	2023/8/4	经营业绩	7月实现销售金额约220.5亿元,同比减少34.55%;1-7月累计实现销售金额约2259.8亿元,同比减少9.24%

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29: 物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2023/8/5	物业管理协会	8月2-3日,物业管理协会工作座谈会第六站走进华东区域,中国物协与浙江省、山东省、江苏省、上海市、安徽省、江西省等地49家物业管理行业协会90多位代表共同在杭州市开展专题调研,并进行了座谈交流,中国物协副秘书长李静介绍了中国物协下半年重点工作,与会代表围绕各地基本发展情况、典型经验做法、服务会员亮点举措、面临的困难问题以及对中国物协的工作建议等方面,进行了交流探讨。

来源:中国物业管理协会,国金证券研究所

物管公司动态

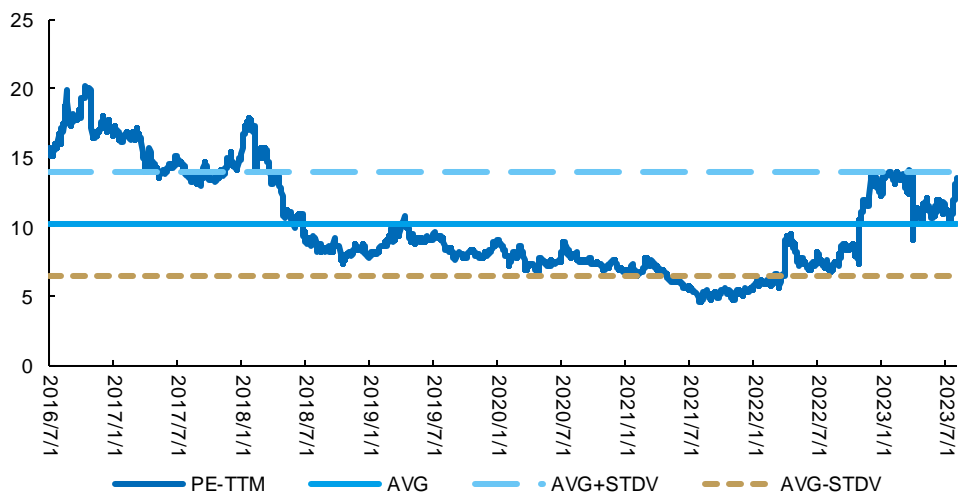
图表30: 物管公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
绿城管理控股	2023/7/31	经营业绩	公司2023上半年,公示收入约15.49亿元,同比+23.1%;归母净利润约4.74亿元,同比+31.3%。
碧桂园服务	2023/8/1	股份回购	公司拟于公开市场回购不超过3.37亿股(占2023年5月25日股东周年大会日已发行股份总数的10%)。
碧桂园服务	2023/8/1	经营预估	公司预计上半年收入为206.5亿-208.5亿,同比增长3%-4%;归母净利润为23.18亿-25.76亿,同比减少10%-0%。
新大正	2023/8/4	经营业绩	公司1-6月实现营业收入14.75亿元,同比增长18%;归母净利润0.86亿元,同比下降7.42%。
新大正	2023/8/4	激励计划	公司拟推145.5万股2023年限制性股票激励计划,授予价8.75元/股。

来源:各公司公告,国金证券研究所

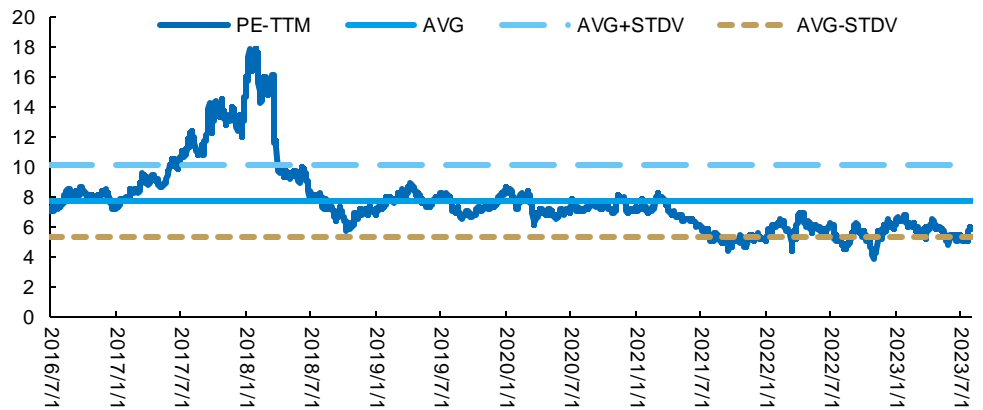
行业估值

图表31: A股地产PE-TTM



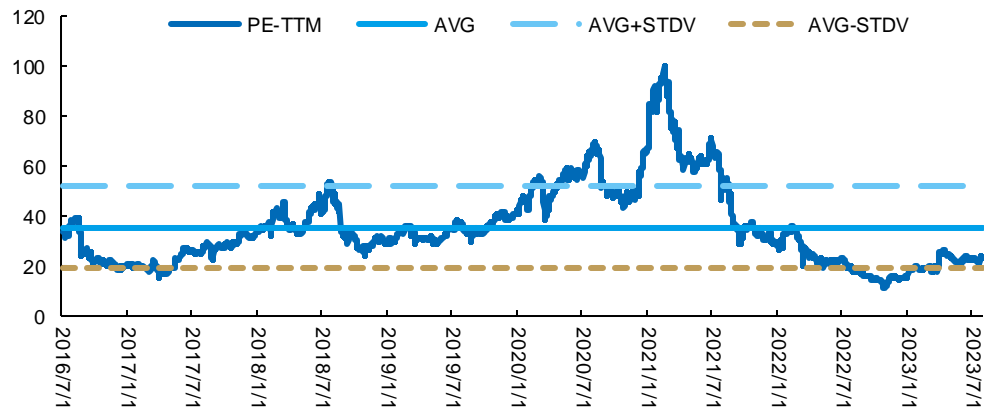
来源:wind,国金证券研究所

图表32: 港股地产 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表33: 港股物业股 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表34: 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	1,698	7.5	7.1	6.5	226.2	238.2	259.6	0%	5%	9%
600048.SH	保利发展	买入	1,724	9.4	7.6	6.2	183.5	227.1	279.3	-33%	24%	23%
001979.SZ	招商蛇口	买入	1,207	28.3	18.3	11.3	42.6	65.9	106.5	-59%	55%	62%
600153.SH	建发股份	买入	345	5.5	4.5	3.9	62.8	77.1	88.6	3%	23%	15%
002244.SZ	滨江集团	买入	328	8.8	6.9	5.3	37.4	47.2	61.4	24%	26%	30%
0688.HK	中国海外发展	买入	1,814	7.8	7.0	5.9	232.6	260.0	307.3	-42%	12%	18%
3900.HK	绿城中国	买入	210	8.1	3.4	3.1	25.8	61.6	68.5	-21%	138%	11%
1908.HK	建发国际集团	买入	376	7.6	6.0	4.4	49.3	62.4	85.1	40%	26%	36%
2423.HK	贝壳*	买入	1,650	58.0	21.3	16.7	28.4	77.4	98.7	24%	172%	28%
9666.HK	金科服务	买入	69	N.A.	13.6	11.4	-18.2	5.1	6.1	-272%	128%	19%
9983.HK	建业新生活	买入	31	5.6	4.6	4.0	5.6	6.8	7.8	-9%	21%	14%
6098.HK	碧桂园服务	买入	299	15.4	13.4	11.1	19.4	22.3	26.9	-52%	15%	20%
1209.HK	华润万象生活	买入	788	35.7	28.2	23.5	22.1	28.0	33.6	28%	27%	20%
3316.HK	滨江服务	买入	57	13.7	10.7	8.4	4.1	5.3	6.7	28%	28%	28%
6626.HK	越秀服务	买入	45	10.8	9.3	8.0	4.2	4.8	5.6	16%	16%	16%

2156.HK	建发物业	买入	51	20.6	14.8	10.9	2.5	3.4	4.7	55%	39%	36%
平均值			668	16.2	11.0	8.8	58.0	74.5	90.4	-17%	47%	24%
中位值			336	9.4	8.5	7.3	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 8 月 4 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