

# 预计8月重点城市成交面积现修复

## 房地产及物管行业周报

——2023年W31 (2023.7.29-8.4)

行业评级：看好

2023年8月6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：**中央政策持续加码，各地进入政策落地期。中央：1) 国家发改委：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；2) 国务院：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；3) 央行、国家外汇管理局：继续深化利率市场化改革，促进企业综合融资成本和居民信贷利率稳中有降；4) 发改委等部门：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。各地：1) 河南郑州：落实“认房不认贷”、鼓励商业银行调整存量房贷利率、对符合条件群体退税等利好内容；2) 内蒙古赤峰：执行住建部“认房不认贷”政策；3) 山东青岛：将存量房“带押过户”业务拓展至住房公积金组合贷款，放开了买卖双方的贷款类型限制；4) 深圳南山：引进落户人才生活补贴及实习补贴项目开始申报；5) 浙江衢州：推出退役军人住房公积金支持政策。
- 基本面：**本周新房市场和二手房市场环比均下降。本周30大中城市商品房成交面积239万平，环比-1.9%，环比增速较上周下降26.9pct；同比-22.4%，同比增速较上周下降2.6pct。分线城市来看，本周一、二线城市成交面积环比下降，三线城市成交面积环比上升。本周18城二手房成交面积118万平，环比-7.2%，环比增速较上周下降3.3pct，同比-22.8%，同比增速较上周上升2.0pct。分线城市来看，本周一、二线城市成交面积环比下降，三线城市成交面积环比上升。
- 板块行情：**本周SW房地产上涨3.20%，房地产跑赢大盘2.50pct，表现强于大市。恒生地产建筑业下跌3.25%，房地产跑输大盘-1.36pct，表现弱于大市。恒生物业服务及管理下跌1.09%，恒生物业服务及管理跑赢大盘0.80pct，表现强于大市。
- 本周观点：**本周自中央政治局会议对房地产积极定调后，多个城市接连表态要优化房地产政策；其中郑州市于8月3日推出新房规定15条，首提“认房不认贷”、“稳消费预期”及降存量房贷利率，信号意义较强。我们认为，各地城市接连表态之后，各地房地产优化政策有望加速落地。从市场成交来看，7月克而瑞百强房企单月销售金额为3504亿元，同比和环比分别下降33.1%和33.5%，降幅均有扩大。本周新房及二手房成交面积环比继续下探，延续淡季低位成交震荡的趋势。跟据CRIC调研数据，8月28个重点城市预计新增商品住宅供应面积1051万平方米，环比上升25%，同比下降27%，前8月累计供应面积将达到9389万平方米，累计同比跌幅持续扩大至12%。我们认为，当前购房信心处于修复阶段，政策效果显现仍需要时间验证，叠加8月重点城市新增供应环比增加，料8月重点城市成交数据有望出现改善。
- 我们看好：1) 一线城市基本面修复+政策释放，利好标的：**城建发展、越秀地产、天健集团**；2) 抗周期、受益于降息环境：**中国国贸**；3) 可关注的其他投资线：改善型住房开发商 - **建发国际**；民企旧改 - **绿景中国地产**；可参与城中村代建的公司 - **绿城管理控股**。
- 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

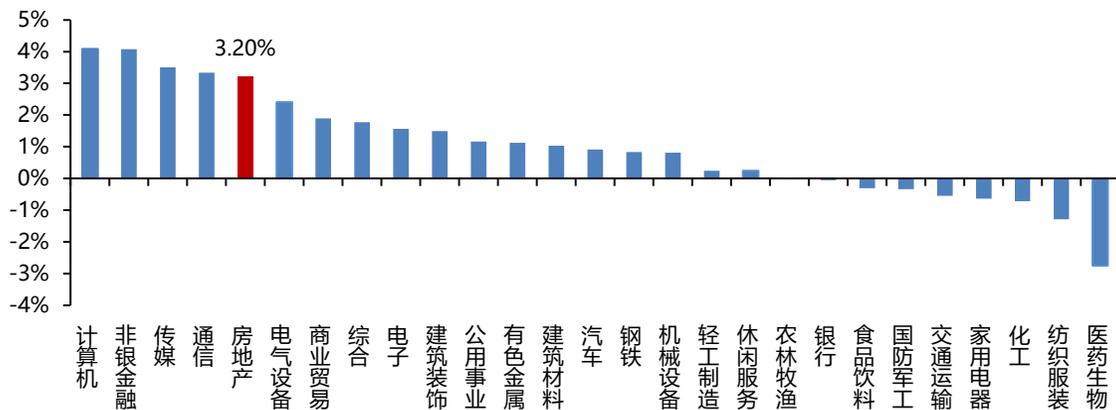
01

地产板块

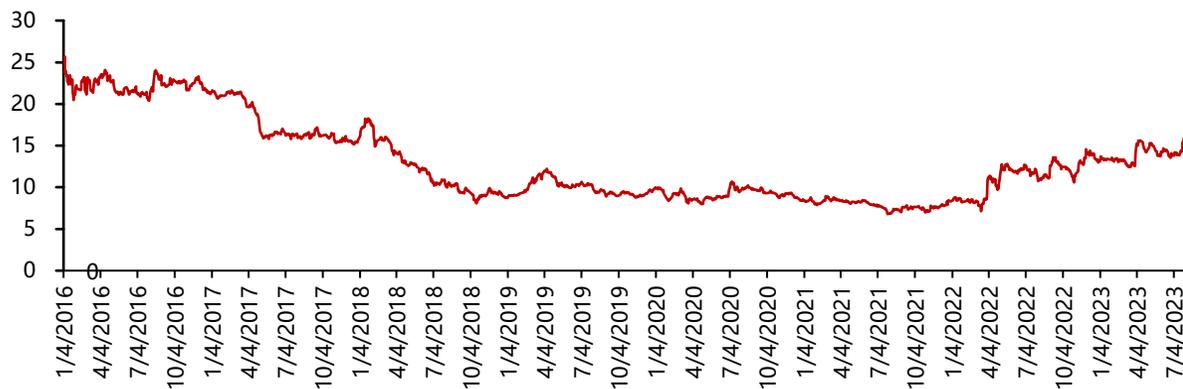
本周 (2023.7.29-2023.8.4) 沪深300上涨0.70%，**SW房地产上涨3.20%**，**房地产跑赢大盘2.50pct**，表现强于大盘。从SW一级各板块表现来看，本周计算机板块领涨，房地产本周收益率排名第5，表现位于较高水平。

**恒生指数下跌1.89%**，**恒生地产建筑业下跌3.25%**，**房地产跑输大盘-1.36pct**，表现弱于大盘。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。

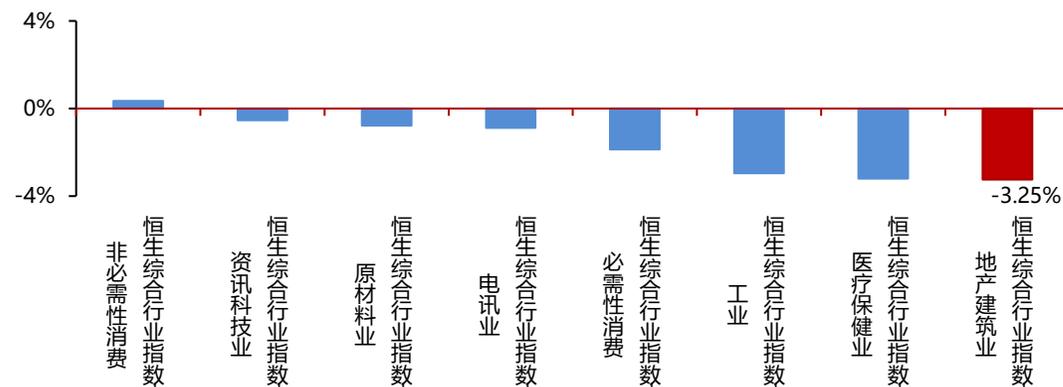
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



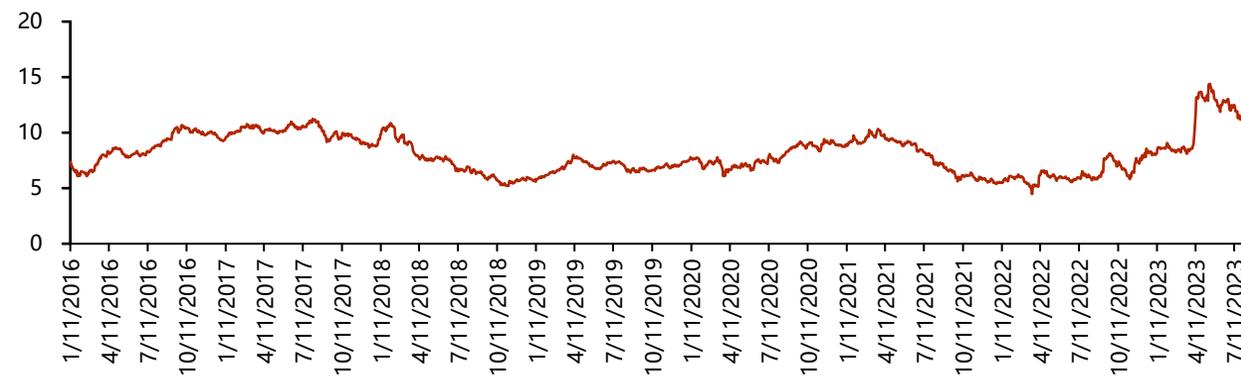
图：本周A股房地产板块估值：申万房地产PE (TTM)



图：本周H股恒生指数行业各板块涨跌幅



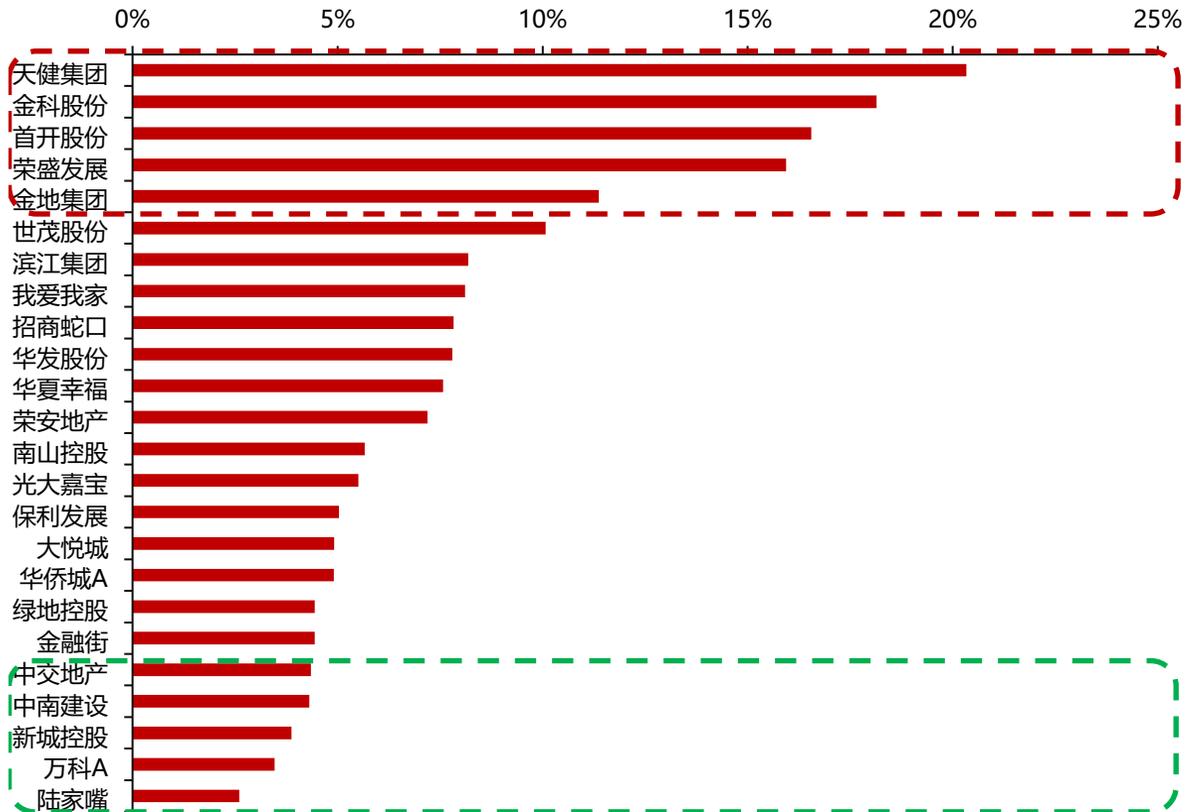
图：本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE (TTM)



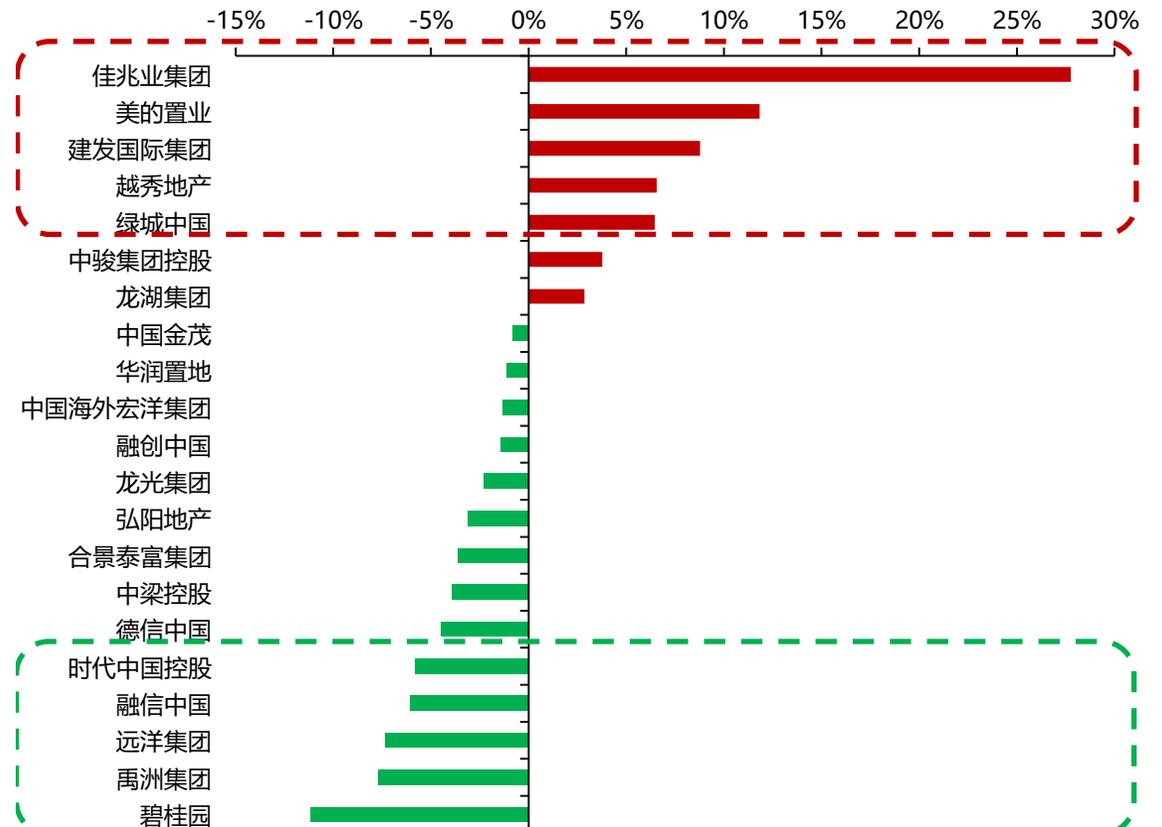
本周（2023.7.29-2023.8.4）A股标的中有24家公司上升。其中，表现前5的公司为：**天健集团（+20.33%）、金科股份（+18.14%）、首开股份（+16.55%）、荣盛发展（+15.94%）和金地集团（+11.37%）。**

H股标的中有7家公司上升。其中，表现前5的公司为：**佳兆业集团（+27.75%）、美的置业（+11.82%）、建发国际集团（+8.78%）、越秀地产（+6.56%）和绿城中国（+6.47%）。**

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	2022A	2023E	2024E	2025E
000002.SZ	万科A	1,698	18.20	15.24	-16%	2.03	1.95	2.03	2.14	7.50	7.83	7.52	7.12
600048.SH	保利发展	1,724	15.13	14.40	-5%	2.34	1.73	1.94	2.19	6.16	8.32	7.42	6.57
001979.SZ	招商蛇口	1,207	12.63	14.47	15%	0.96	0.79	1.19	1.47	15.06	18.24	12.17	9.85
600383.SH	金地集团	389	10.23	8.62	-16%	2.00	1.43	1.52	1.65	4.31	6.04	5.67	5.23
000069.SZ	华侨城A	404	5.33	4.92	-8%	0.13	0.16	0.32	0.47	38.92	31.42	15.60	10.50
601155.SH	新城控股	375	20.50	16.63	-19%	2.58	1.92	2.26	2.62	6.45	8.65	7.35	6.35
000402.SZ	金融街	155	5.25	5.17	-2%	0.57	0.43	0.43	0.61	9.14	12.16	11.93	8.50
002244.SZ	滨江集团	328	8.83	10.55	19%	1.25	1.45	1.73	2.02	8.47	7.29	6.09	5.23
000961.SZ	中南建设	83	2.19	2.18	0%	0.07	0.07	-	-	33.49	31.37	-	-
000031.SZ	大悦城	192	3.76	4.48	19%	0.03	0.17	0.26	0.40	168.42	25.85	17.52	11.28
000656.SZ	金科股份	136	1.91	2.54	33%	0.75	0.66	0.69	-	3.41	3.83	3.69	-
600325.SH	华发股份	231	9.06	10.92	21%	1.63	1.39	1.56	1.76	6.70	7.88	6.99	6.21
000090.SZ	天健集团	122	5.46	6.51	19%	1.22	1.09	1.15	1.21	5.32	5.96	5.66	5.36
600376.SH	首开股份	131	5.69	5.07	-11%	-0.05	0.17	0.28	0.41	-102.01	29.61	17.88	12.40
均值										15.10	14.60	9.65	7.88
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	2022A	2023E	2024E	2025E
0081.HK	中国海外宏洋集团	133	3.39	3.75	11%	-	1.00	1.05	1.18	-	3.05	2.90	2.56
0123.HK	越秀地产	425	9.45	10.56	12%	-	1.09	1.24	1.40	-	7.86	6.91	6.11
0688.HK	中国海外发展	1,983	20.60	18.12	-12%	-	2.50	2.74	3.07	-	5.88	5.35	4.78
0817.HK	中国金茂	162	1.68	1.22	-27%	-	0.26	0.29	0.33	-	3.85	3.35	3.04
0884.HK	旭辉控股集团	79	1.10	0.76	-31%	-0.21	0.19	0.33	-	-2.99	3.28	1.86	-
0960.HK	龙湖集团	1,232	24.30	19.42	-20%	-	3.97	4.17	4.56	-	3.96	3.77	3.45
1109.HK	华润置地	2,517	35.75	35.30	-1%	-	4.42	4.89	5.38	-	6.47	5.85	5.32
1238.HK	宝龙地产	43	1.57	1.04	-34%	-	-	-	-	-	-	-	-
1908.HK	建发国际集团	412	22.75	22.30	-2%	-	3.03	3.86	4.68	-	5.97	4.68	3.86
1918.HK	融创中国	75	4.58	1.38	-70%	-	-	-	-	-	-	-	-
2007.HK	碧桂园	395	2.67	1.43	-46%	-	0.23	0.23	0.30	-	5.04	5.04	3.92
3377.HK	远洋集团	34	1.09	0.44	-60%	-	-	-	-	-	-	-	-
3900.HK	绿城中国	229	11.40	9.05	-21%	-	1.87	2.19	2.66	-	3.92	3.35	2.75
3990.HK	美的置业	106	12.04	7.85	-35%	2.04	1.55	1.56	1.61	3.11	4.10	4.07	3.96
均值										0.06	4.85	4.28	3.97



方式	时间	部门/城市	细节详述
住房公积金政策	7月31日	四川遂宁	7月31日，四川省遂宁市发布《遂宁市住房公积金管理中心关于进一步优化调整租房提取业务的通知》， <b>调整提取频次缴存人可按年或按月自主选择提取</b> 。按年提取的，无自有住房的缴存人家庭在遂宁市辖区内租赁自住住房，租房提取限额为18000元/年，生育二孩三孩缴存人家庭租房提取限额为25000元/年。按月提取的，无自有住房的缴存人家庭在遂宁市辖区内租赁自住住房，租房提取金额每月不超过1500元，生育二孩三孩缴存人家庭租房提取金额每月不超过2080元。
	8月2日	广东惠州	近日，惠州市住房公积金管理委员会印发《惠州市住房公积金管理委员会关于惠州市高层次人才住房公积金优惠政策实施办法》。办法提出，I类人才在惠州购买首套、二套自住住房，住房公积金贷款的最高贷款额度为100万元；夫妻双方合计最高贷款额度为150万元。
组合政策	7月31日	贵州贵阳	7月31日，据贵阳市住房公积金管理中心消息，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。通知提出， <b>支持首次住房公积金贷款“既提又贷”</b> 。缴存职工家庭（本人及配偶，下同）无住房公积金贷款记录且商业性个人住房贷款记录不超过1次购买新建商品住房的，可提取住房公积金支付购房首付款，提取后仍可申请住房公积金贷款。同时，第二次住房公积金贷款最低首付款比例由40%降低至20%，利率执行第二套住房公积金贷款利率。
	7月31日	广东佛山	7月31日，据佛山市发展和改革局消息，《佛山市贯彻落实〈2023年广东省恢复和提振消费工作八项要点〉实施方案》于日前印发实施，进一步释放消费需求，增强消费对佛山经济高质量发展的基础性作用。深度打造佛山夜间消费节、佛山88盛夏乐购狂欢节、佛山秋色、佛山美食啤酒节、粤港澳大湾区（佛山）户外运动季“品牌五节”。在促进房地产平稳发展上， <b>扩大保障性租赁住房供给，全面推行二手房交易“带押过户”登记模式等</b> 。
	7月31日	湖北武汉	7月31日，武汉市政府召开常务会议。会议强调，坚持问题导向和目标导向， <b>全面摸排城中村底数，聚焦账怎么算、钱怎么用、地怎么征、人和产业怎么安置等关键问题</b> ，谋实项目、创新模式， <b>优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造</b> 。
	8月3日	河南郑州	8月3日，省会城市郑州发布稳楼市15条，涉及取消限售、 <b>落实“认房不认贷”、鼓励商业银行调整存量房贷利率、对符合条件群体退税等利好内容</b> 。部分重点内容如下：1.毕业3年以内来郑新就业青年人才，即日起至2023年12月31日期间，在享受原有青年人才购房补贴的基础上，再按照100%比例给予购房契税补贴。2.符合国家生育政策生育二孩、三孩且子女未成年的家庭，即日起至2023年12月31日期间，一次性给予二孩家庭2万元、三孩家庭3万元货币补贴。3.购买改善性住房的，其原有住房暂停执行“不满3年不得上市转让”规定。
户籍制度政策	8月1日	浙江杭州	8月1日，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。通知提到，落实居住落户。在杭州市城区经常居住，符合杭州市积分落户条件的，可以在杭州市城区申请登记常住户口。在本省其他城镇地区经常居住，有合法稳定住所（含租赁，下同）的，可以在居住地申请登记常住户口。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， <b>简化办理手续。试行居住证转户籍制度</b> 。

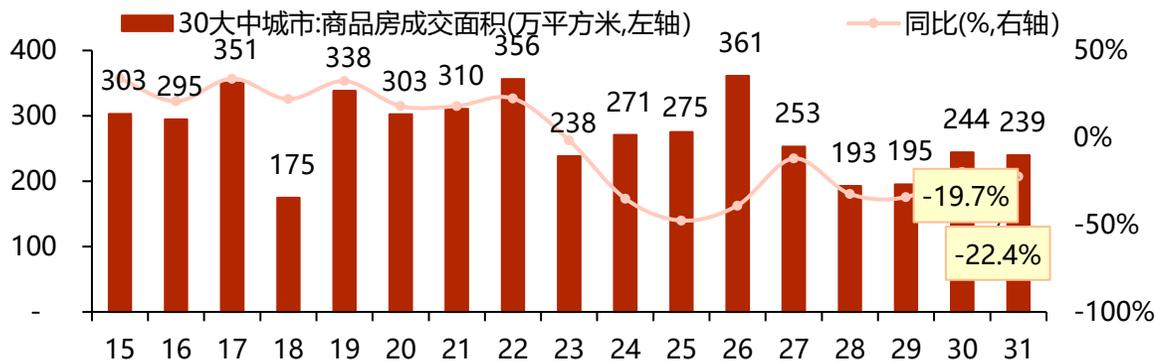
方式	时间	部门/城市	细节详述
各地因城施策 住房公积金政策	8月1日	广西	8月1日，广西区直住房公积金管理中心发布《关于提高租房提取住房公积金额度的通知》， <b>进一步提高租赁住房提取额度上限，鼓励房屋租赁登记备案。</b> 据公告，自2023年9月1日起，缴存人在南宁市辖区范围内无住房，因租住商品住房且符合租房提取住房公积金条件的，每人每月租房提取额上限由900元提高至每人每月1000元。
	8月1日	内蒙古赤峰	8月1日，内蒙古自治区赤峰市住房公积金中心发文称，根据住建部领导最新讲话精神，该中心将在8月1日起 <b>执行住建部“认房不认贷”政策</b> ，“认房不认贷”的意思是即公积金缴存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）。
	8月1日	浙江衢州	8月1日，浙江省衢州市住房公积金管理委员会出台衢州市 <b>退役军人住房公积金支持政策</b> 。自9月1日起，退役军人在衢州市行政区域内购买普通自住住房并符合住房公积金贷款条件的，凭“优待证”在计算住房公积金贷款额度时，可增加10万元，提高后的贷款额不超过当期住房公积金最高贷款限额。在服役期间荣立三等功及以上的退役军人在衢州市行政区域购买普通自住住房并符合住房公积金贷款条件的，凭相关证明材料在计算住房公积金贷款额度时，可增加20万元，提高后的贷款额不超过当期住房公积金最高贷款限额。
	8月4日	河南郑州	8月4日，郑州住房公积金管理中心宣布，自2023年8月7日起，在郑州市行政区域内使用住房公积金贷款(含组合贷款)购买家庭首套或改善性住房时，所购住房为新建商品房的， <b>最低首付款比例为20%，所购住房为存量商品房(二手房)的，最低首付款比例为30%</b> 。本通知未涉及的住房公积金贷款政策继续按原规定执行。
	8月3日	河北邯郸	8月3日，河北省邯郸市住房保障和房产管理局发布《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》。8月3日，河北省邯郸市住房保障和房产管理局发布《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》。《通知》提到， <b>提高住房公积金贷款额度</b> 。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。
	8月4日	广西梧州	8月4日，广西梧州市人民政府发布《梧州市人民政府关于印发我市促进刚性和改善性住房消费若干措施的通知》。广西梧州方面提到，对拥有一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商业性个人住房贷款购买普通商品住房的， <b>可执行首套房贷款政策</b> 。多子女家庭购买首套自住住房或首套住房已结清再购买第二套商品住房申请住房公积金贷款的，住房公积金贷款最高额度由原来的32万元提高至40万元。
	8月3日	广东深圳	8月3日，深圳市住房和建设局发布关于向社会公开征求《关于调整我市主公积金提取有关事项的通知（征求意见稿）》意见的通告。《意见稿》表示， <b>阶段性提高职工住房公积金租房提取额度标准</b> 。职工本人及其家庭成员在深圳市无商品住房、政策性住房和保障性住房，自本通知施行之日起12个月内，职工提取该期间的住房公积金用于支付房租的，每月最高可按申请当月应缴存额的80%提取；新市民(非本市户籍)或者青年人(35周岁及以下)职工每月最高可按申请当月应缴存额提取。

方式	时间	部门/城市	细节详述	
各地因城施策	购房补贴政策	8月2日	四川雅安	四川雅安经济技术开发区印发《支持刚性和改善性住房需求确保房地产市场平稳健康发展的十五条措施》。《措施》提到， <b>鼓励房地产企业促销</b> 。2023年7月1日至2024年6月30日期间，对商品房销售面积达5万平方米、8万平方米、10万平方米以上的单个房地产项目，分别给予40万、80万和120万元的奖补。
		8月1日	浙江兰溪	8月1日，浙江兰溪发布了《促进我市房地产业良性循环和健康发展的若干政策》， <b>针对新建商品住宅、二手住宅、房屋征迁三方面提出了利民新政策</b> ，在兰溪购买新建商品住房（不包括房屋征收的产权调换房、农民集聚安置房、人才特供房和其他保障性住房），并办理合同备案的购房人按合同成交金额的1%给予补贴；购买二手住房并办理网签的购房人则按契税计税金额的1%给予补贴。此外还提出房屋征迁购房奖励。
		8月2日	江苏句容	8月2日，江苏省句容市住房和城乡建设局等十二部门联合出台《关于促进句容市房地产市场良性循环和健康发展的通知》。 <b>支持刚性和改善性住房需求方面</b> ，通知显示，符合国家生育政策生育二孩及以上子女的家庭在句容市购置新建商品住房的，享受契税缴纳份额100%的一次性购房契税补贴；个人购买144平方米以下首套新建商品住房的，按照契税缴纳份额的80%给予一次性补贴；个人购买144平方米以上首套新建商品住房的，按照契税缴纳份额的100%给予一次性补贴；取消二手房80%购房契税补贴。
		8月3日	江西铅山	8月3日，江西省上饶市铅山县发布《关于延续实施促进铅山县房地产市场健康发展有关措施的通知》。铅山县常住居民二孩、三孩家庭群体，且子女未满18周岁(截止2023年5月31日)，购房时凭户口本或出生证明，分别给予320元/平方米、520元/平方米的补贴。
	人才购房政策	8月2日	深圳南山	8月2日消息，深圳南山区发布关于开展2023年度新引进落户人才生活补贴及实习补贴项目申报的通知。深圳市南山区2023年度 <b>新引进落户人才生活补贴及实习补贴项目开始申报</b> 。对南山区统计在库企业新引进世界大学综合排名前150位的世界知名大学或教育部“双一流”建设高校及建设学科全日制硕士人才落户的，引进时年龄30周岁以下，连续在该企业工作满一年，给予人才一次性3万元生活补贴。
		8月2日	湖南长沙	8月2日发布的《长沙市全力建设全球研发中心城市的若干政策》提出，长沙市将 <b>大力引育高端人才、优化人才服务</b> ，创新平台企业可自主认定高层次人才，允许创新平台以长期自持等方式，购置商品住宅引进科研人员。
	组合政策	8月4日	江苏南京	8月4日，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，共8个方面， <b>涉及购房补贴、建立“安置房源超市”优化差异化供地</b> 等内容。具体措施包括对购买新建商品住房的实施补贴、对集体土地房屋征收推行房票安置、建立全市统一的“安置房源超市”、进一步优化车位车库销售审批手续、进一步提升预售监管资金使用效率、进一步优化差异化供地等。
		8月3日	四川	近日，四川省委办公厅、省政府办公厅印发了《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的实施意见》（简称《实施意见》）。实施意见提出：推进县城有机更新。鼓励县城开展城市体检，实施城市更新行动，支持县城既有多层住宅加装电梯，加强无障碍设施建设，基本完成2000年年底建成的 <b>需改造城镇老旧小区改造任务，因地制宜改造一批老旧厂区、大型老旧街区和城中村</b> 。
		8月3日	山东青岛	8月3日，据山东省青岛市人民政府网站消息，为加速存量房交易流转，更好满足市民刚性和改善性住房需求，青岛市住房公积金管理中心持续扩大业务办理范围。 <b>将存量房“带押过户”业务拓展至住房公积金组合贷款，放开了买卖双方的贷款类型限制，既支持卖方“带押”出售存在组合贷款的住房，又支持买方申请组合贷款购买“带押”房屋</b> ，为购房职工提供更多渠道和资金保障，进一步扩大住房公积金低息贷款惠及面，促进房地产市场平稳健康发展。

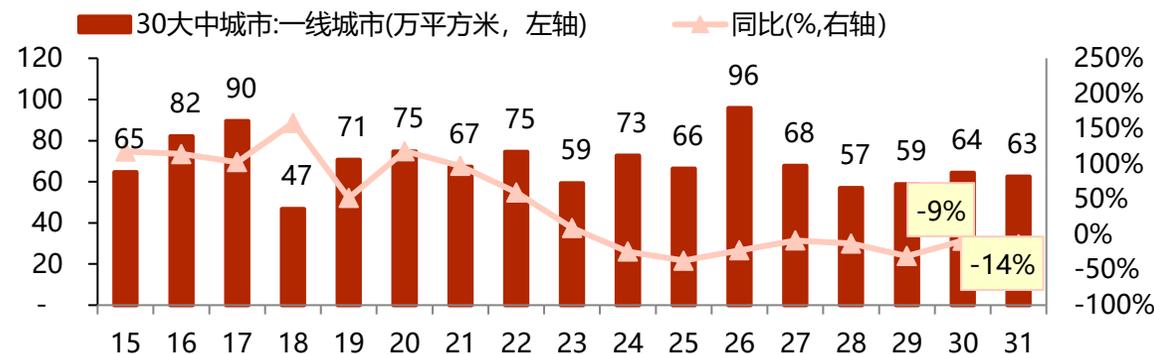
本周（2023.7.28-2023.8.4）30大中城市商品房成交面积239万平，环比-1.9%，环比增速较上周下降26.9pct；同比-22.4%，同比增速较上周下降2.6pct。

分线城市来看，本周一、二线城市成交面积环比下降，三线城市成交面积环比上升：1) 一线城市商品房成交面积63万平，环比-3%（较上周下降12.5pct），同比-14%（较上周下降4.9pct）；2) 二线城市商品房成交面积124万平，环比-3%（较上周下降38.1pct），同比-30%（较上周下降4.7pct）；3) 三线城市商品房成交面积53万平，环比+2%（较上周下降22.1pct），同比-9%（较上周上升7.1pct）。

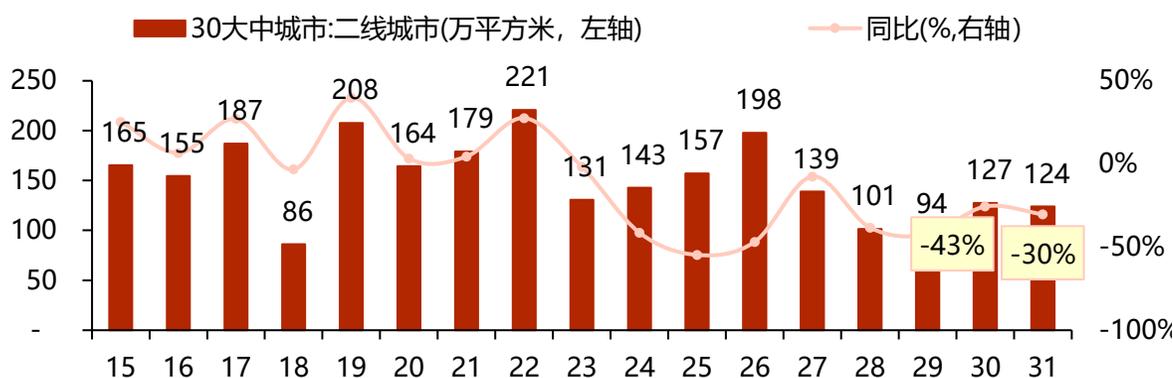
图：2023W14-2023W31 30城商品房周度成交面积和同比



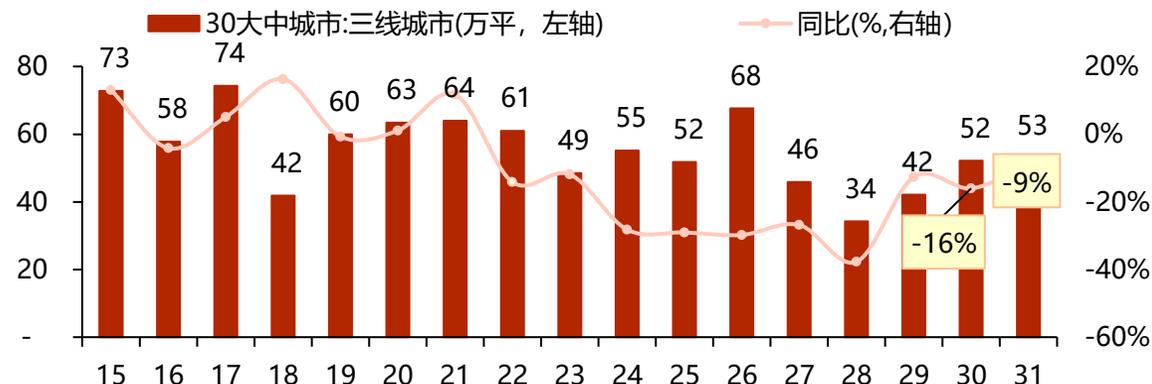
图：2023W14-2023W31 一线城市商品房周度成交面积和同比



图：2023W14-2023W31 二线城市商品房周度成交面积和同比

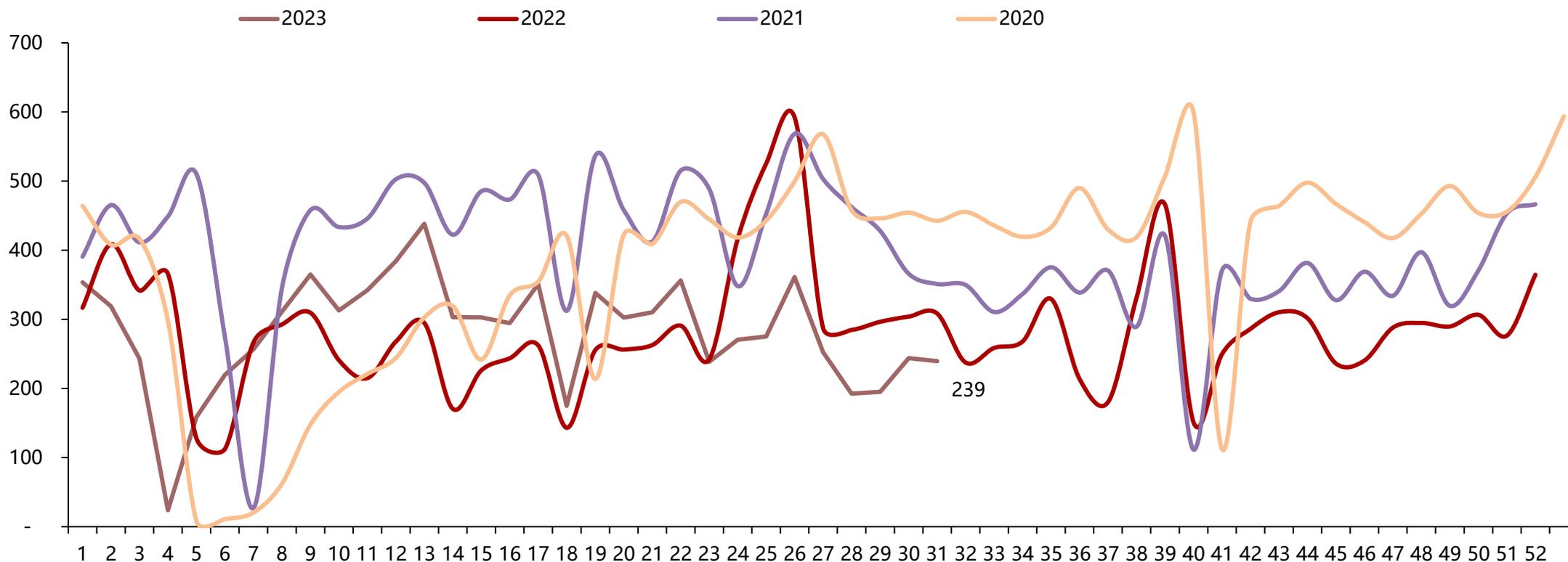


图：2023W14-2023W31 三线城市商品房周度成交面积和同比



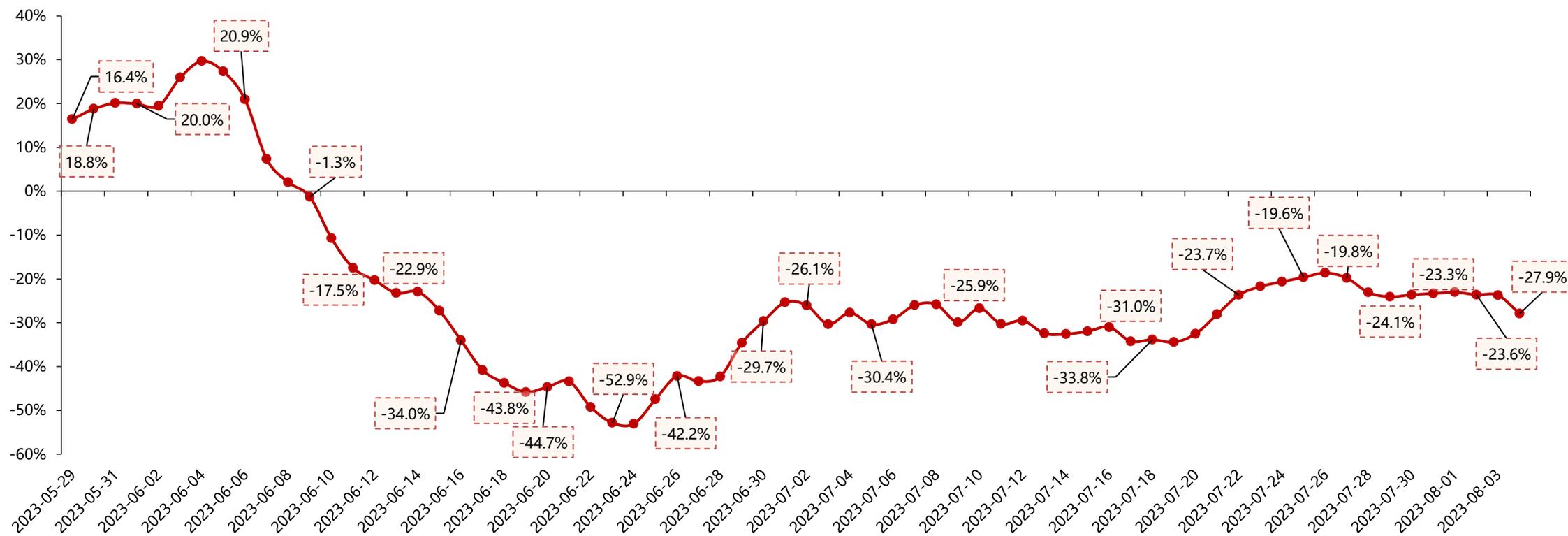
对比历史三年成交数据，本周30大中城市商品房成交面积处于近4年同期较低水平。截至2023年8月4日，30大中城市商品房累计成交面积8731.19万平，同比-2.21%，累计同比跌幅下降0.72pct。

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8月4日，30大中城市商品房销售成交面积7日滚存同比为-27.9%。

图：2023年5月29日以来30大中城市商品房销售成交面积7日滚存同比（%）



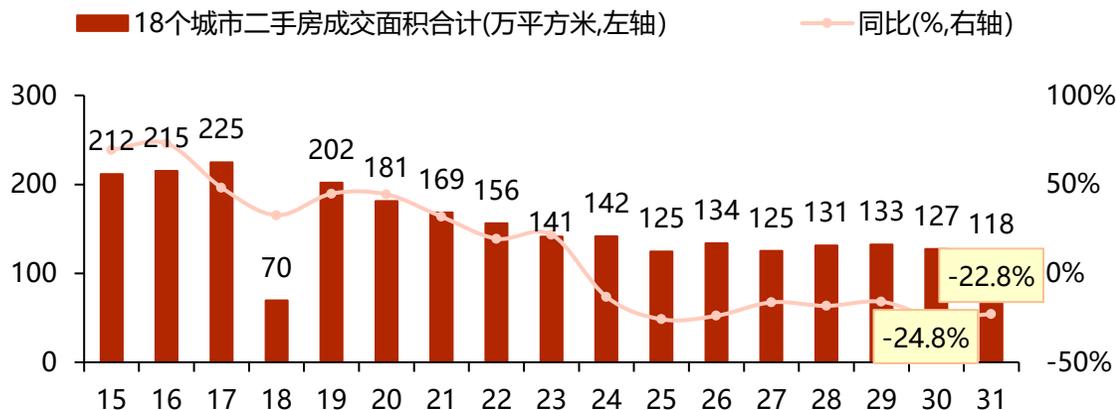
表：本周重点城市商品住宅成交情况

	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	13.1	13.9	-6%	-6%	469.4	10%
	上海	29.4	29.2	1%	0%	934.1	30%
	广州	12.8	11.4	13%	-30%	496.1	0%
	深圳	7.3	10.0	-27%	-32%	199.5	-9%
二线城市	杭州	17.8	7.4	140%	-40%	512.6	4%
	南京	8.1	8.0	1%	-41%	421.8	-25%
	苏州	8.0	6.4	24%	-37%	382.9	-34%
	宁波	4.0	3.0	35%	-44%	242.0	1%
	无锡	4.0	3.0	30%	-41%	176.1	-10%
	惠州	3.1	1.9	61%	-53%	130.8	23%
	佛山	10.6	8.1	31%	-36%	438.5	-4%
	珠海	—	—	—	—	102.6	-38%
	福州	1.9	2.5	-23%	-61%	111.2	-21%
	武汉	15.9	15.7	1%	-41%	827.6	3%
	成都	29.7	34.4	-14%	-35%	1244.8	3%
	青岛	15.3	16.8	-9%	-42%	762.0	-12%
	大连	—	—	—	—	20.0	-66%
	济南	12.2	13.7	-11%	-44%	542.2	3%
三四线城市	扬州	1.0	1.2	-17%	-58%	103.8	20%
	嘉兴	11.4	5.4	110%	242%	81.7	7%
	温州	6.4	10.1	-37%	-35%	474.0	39%
	金华	1.2	2.7	-57%	-60%	82.6	-30%
	江阴	1.5	1.8	-18%	-35%	71.7	8%
	连云港	—	—	—	—	—	—

本周18城二手房成交面积118万平，环比-7.2%，环比增速较上周下降3.3pct，同比-22.8%，同比增速较上周上升2.0pct。

分线城市来看，本周一、二线城市成交面积环比下降，三线城市成交面积环比上升：1) 一线城市成交面积21万平，环比-2.2%（较上周上升1.2pct），同比-36.7%（较上周下降2.5pct）；2) 二线城市成交面积90万平，环比-9.7%（较上周下降8.3pct），同比-20.5%（较上周上升2.2pct）；3) 三线城市成交面积7万平，环比+16.6%（较上周上升49.6pct），同比+10%（较上周上升29pct）。

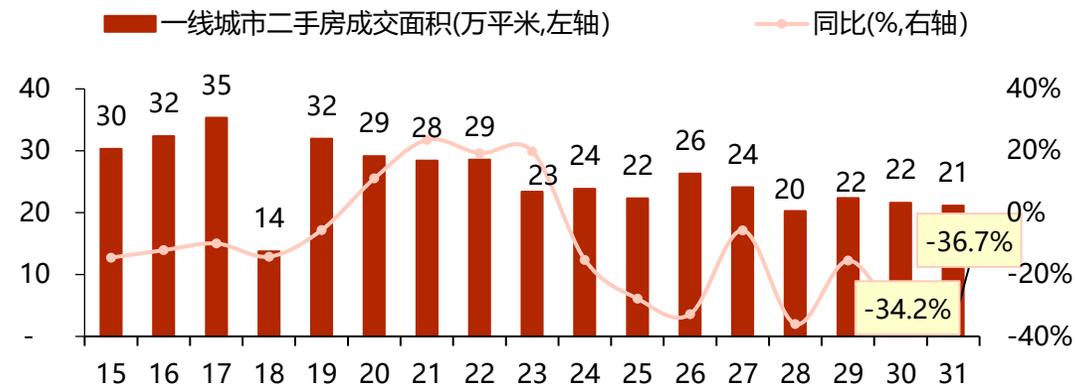
图：2023W15-2023W31 18城二手房周度成交面积和同比



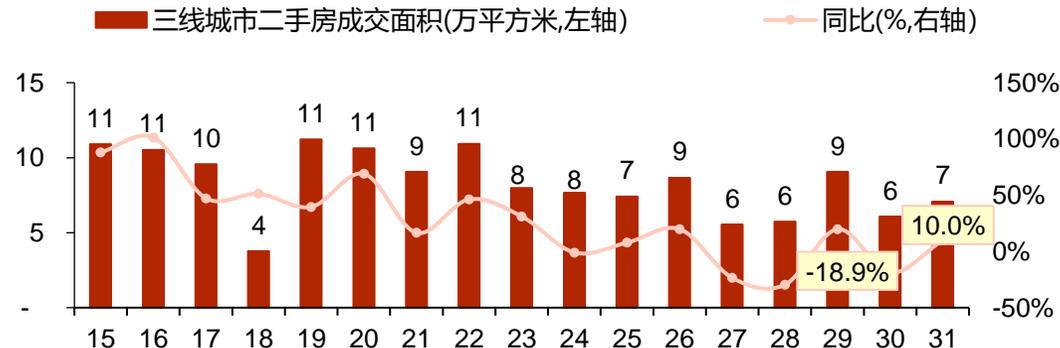
图：2023W15-2023W31 18城中二线城市二手房周度成交面积和同比



图：2023W15-2023W31 18城中一线城市二手房周度成交面积和同比

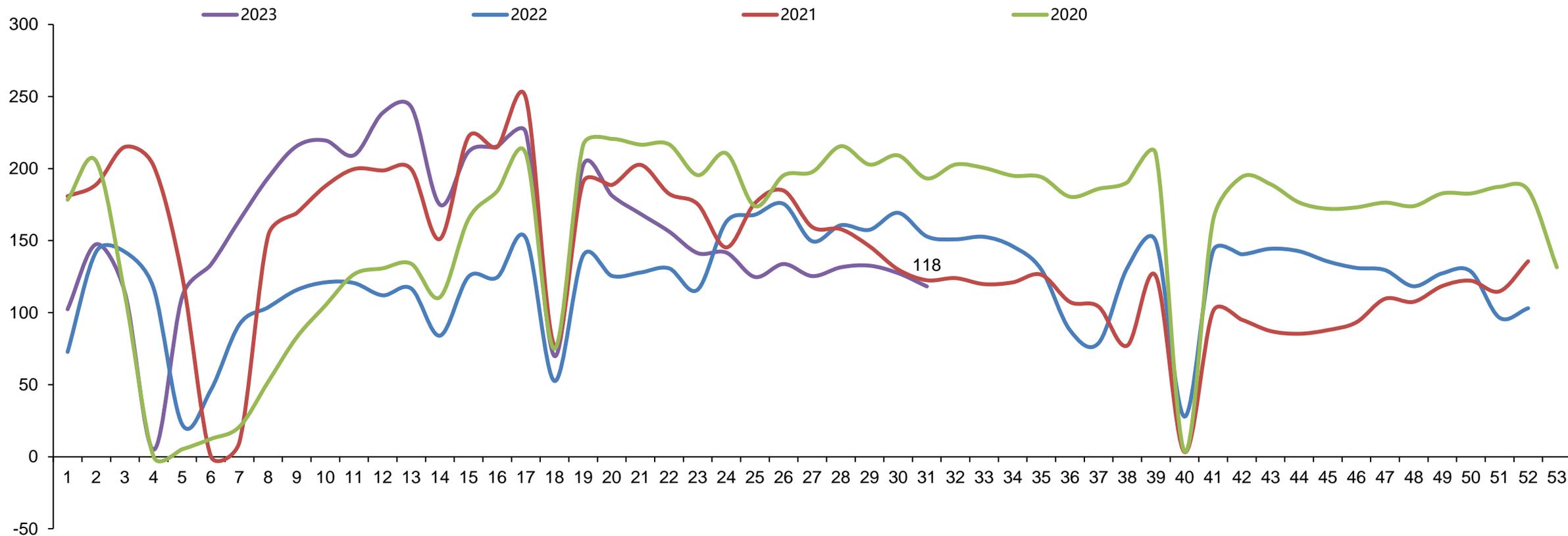


图：2023W15-2023W31 18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



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8月4日，18城二手房累计成交面积4876.97万平，同比+28.38%。

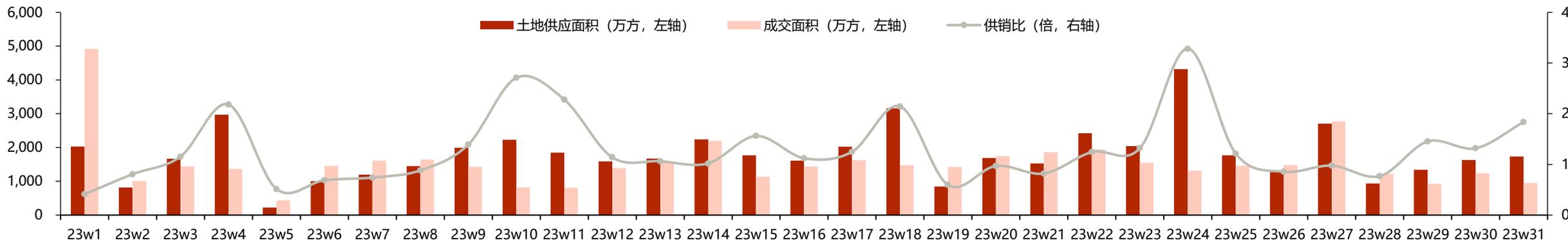
图：2020-2023年18城二手房周度成交面积情况（万平）



本周全国100大中城市土地供应面积1736万平，环比+6%，同比-32%；土地成交面积945万平，环比-24%，同比-56%，溢价率4.9%。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积18万平，环比-66%，同比-88%，土地成交溢价率10.2%；2) 二线城市土地成交面积210万平，环比-40%，同比-64%，土地成交溢价率0%；3) 三线城市土地成交面积717万平，环比-14%，同比-49%，土地成交溢价率4.3%。

图：2023年全国100大中城市土地市场周度变化

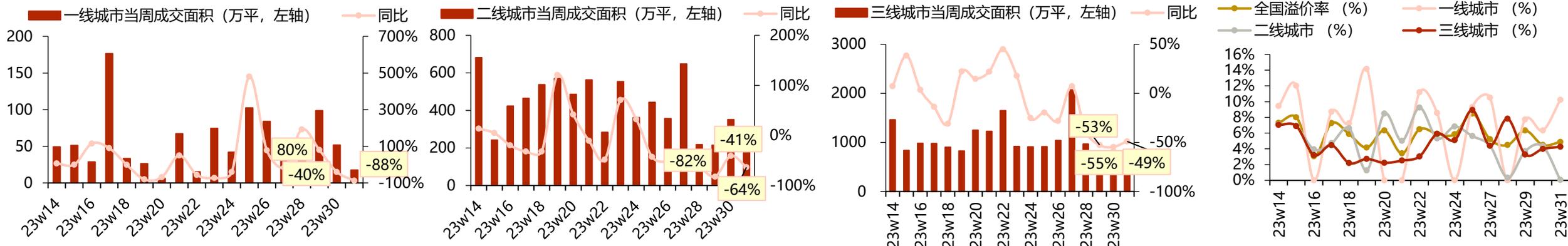


图：一线城市土地市场

图：二线城市土地市场

图：三线城市土地市场

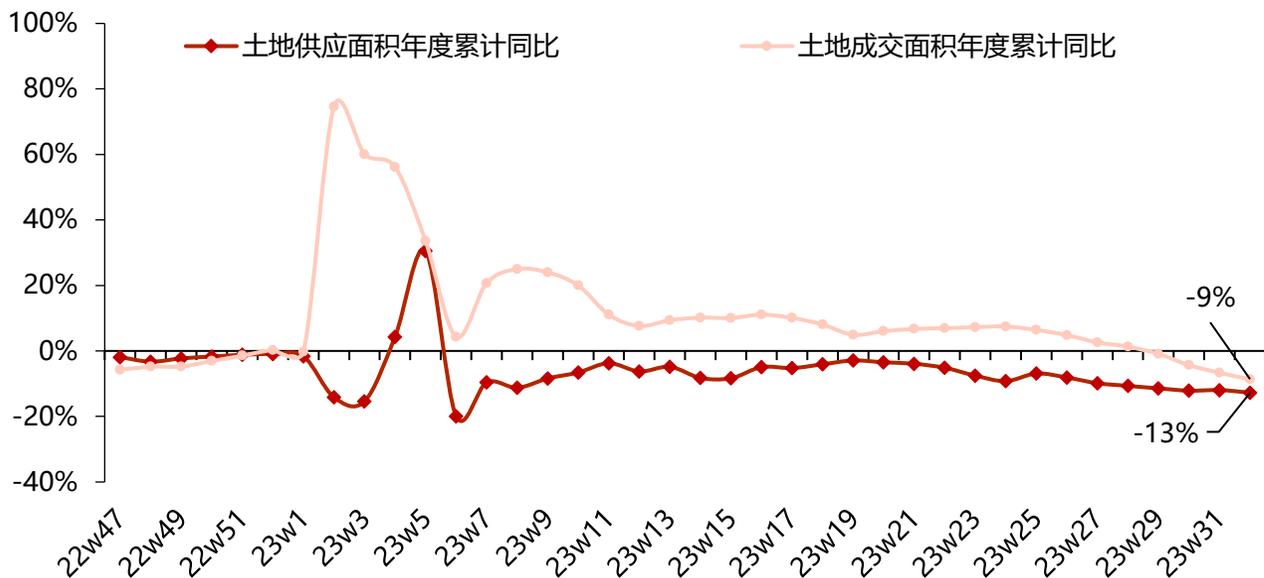
图：各线城市土地市场周溢价情况



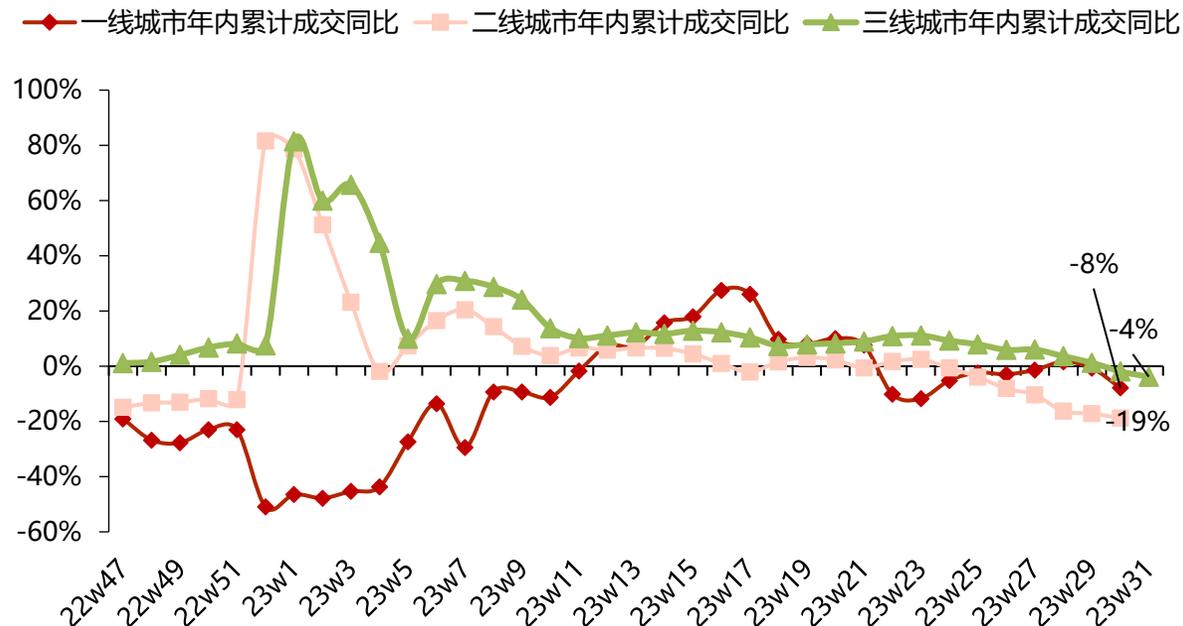
累计数据来看，截至2023年8月4日，全国100大中城市2023年土地累计供应面积55709万平，同比-13%，累计成交面积47643万平，同比-9%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积1602万平，累计同比-8%，同比增速较上周下降7pct； 2) 二线城市土地累计成交面积13354万平，累计同比-19%，同比增速较上周下降2pct； 3) 三线城市土地累计成交面积32686.32万平，累计同比-4%，同比增速较上周下降2pct。

图：2022W47-2023W31 全国100大中城市土地市场周度累计同比



图：2022W47-2023W31 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	2023-08-01	5	20230803-20280802,票面利率:3.76%; 20280803-20300802,票面利率:3.76%+调整基点	7.00	一般中期票据
		2023-08-01	11	20230803-20260802,票面利率:3.38%; 20260803-20280802,票面利率:3.38%+调整基点	5.00	一般中期票据
	中国电建	2023-08-03	12.5	20230804-20260803,票面利率:3.6800%; 20260804-20280803,票面利率:3.6800%+调整基点	5.00	一般中期票据
	滨江集团	2023-08-01	7	20230802-20240801,票面利率:4.20%; 20240802-20250801,票面利率:4.20%+调整基点	2.00	一般公司债
	常高新	2023-08-01	8	20230803-20260802,票面利率:3.4000%; 20260803-20280802,票面利率:3.4000%+调整基点	5.00	定向工具
	绿城集团	2023-08-03	—	—	3.00	一般中期票据
	中骏集团	2023-08-02	7	4.28%	3.00	一般中期票据
	光大嘉宝	2023-08-03	—	—	2.00	一般中期票据
	南京高科	2023-08-02	7.5	2.54%	0.47	超短期融资债券
	苏州苏高新集团有限公司	2023-08-01	3	2.20%	0.29	超短期融资债券
2023-08-01		2	2.20%	0.25	超短期融资债券	
2023-08-01		2	2.20%	0.25	超短期融资债券	
2023-08-03		—	—	3.00	一般中期票据	

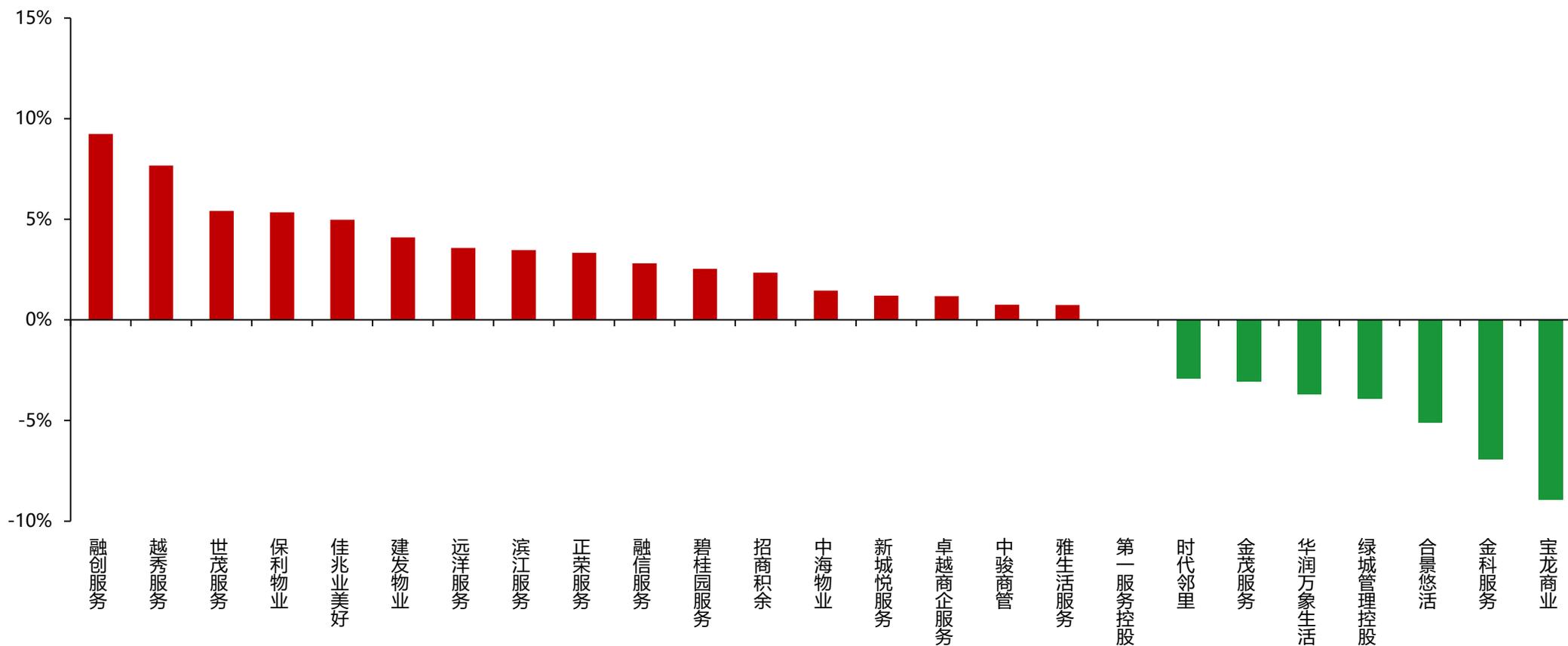
02

物业板块

本周（2023.7.29-2023.8.4）恒生指数下跌1.89%，恒生物业服务及管理下跌1.09%，恒生物业服务及管理跑赢大盘0.80pct，表现强于大市。

重点跟踪标的本周有17家公司上升。其中，表现前5的公司为：融创服务（+9.24%）、越秀服务（+7.67%）、世茂服务（+5.42%）、保利物业（+5.35%）和佳兆业美好（+4.98%）。

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	2021A	2022A	2023E	2024E		2025E
6098.HK	碧桂园服务	327	19.44	9.70	-50%	-	1.16	1.37	1.47	6.57	-	7.28	6.16	5.76	-1.47
1516.HK	融创服务	79	4.20	2.60	-38%	-	0.23	0.27	0.28	5.52	-	9.85	8.23	8.02	-0.39
6049.HK	保利物业	234	46.05	42.35	-8%	-	2.51	3.12	3.79	24.08	-	14.65	11.79	9.71	0.52
0873.HK	世茂服务	43	2.82	1.75	-38%	-	0.17	0.20	0.00	3.31	-	8.84	7.69	-	-0.23
2869.HK	绿城服务	128	5.18	3.97	-23%	-	0.22	0.27	0.33	13.28	-	15.66	12.92	10.51	-1.98
1995.HK	旭辉永升服务	53	4.39	3.05	-31%	-	0.00	0.00	0.00	7.24	-	-	-	-	-
2669.HK	中海物业	297	8.13	9.04	11%	-	0.50	0.64	0.81	26.28	-	15.72	12.26	9.73	0.54
1755.HK	新城悦服务	44	9.20	5.06	-45%	-	0.64	0.73	0.82	7.10	-	6.86	6.00	5.39	3.99
9666.HK	金科服务	75	13.70	11.56	-16%	-	0.88	1.12	1.09	6.21	-	11.49	9.00	9.23	-0.43
6677.HK	远洋服务	17	2.25	1.45	-36%	0.38	0.50	0.63	0.00	3.41	3.32	2.54	2.01	-	0.16
0816.HK	金茂服务	26	5.80	2.86	-51%	-	0.46	0.55	0.63	11.31	-	5.37	4.54	3.92	0.12
1209.HK	华润万象生活	862	39.65	37.75	-5%	-	1.24	1.56	1.92	43.44	-	26.59	21.07	17.13	0.96
1502.HK	金融街物业	9	2.79	2.47	-11%	-	0.39	0.46	0.56	5.82	-	5.57	4.64	3.80	2.52
9909.HK	宝龙商业	26	6.46	4.07	-37%	-	0.79	0.90	1.07	5.11	-	4.50	3.95	3.30	0.68
3913.HK	合景悠活	19	1.73	0.93	-46%	-	0.00	0.00	0.00	2.45	-	-	-	-	-
6989.HK	卓越商企服务	31	3.77	2.56	-32%	-	0.44	0.51	0.59	5.34	-	5.06	4.36	3.76	1.86
6668.HK	星盛商业	15	2.12	1.44	-32%	-	0.18	0.21	0.24	6.78	-	6.99	5.93	5.14	-4.50
001914.SZ	招商积余	171	15.38	16.16	5%	0.61	0.73	0.90	1.10	33.41	23.09	19.18	15.62	12.80	0.83
002968.SZ	新大正	40	21.79	17.44	-20%	0.97	1.17	1.55	2.00	16.93	15.61	14.93	11.22	7.60	2.30
<b>均值</b>										<b>12.29</b>	<b>14.01</b>	<b>10.65</b>	<b>8.67</b>	<b>7.72</b>	<b>0.32</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)
0873.HK	世茂服务	446	18.07	1.43	14.15
6098.HK	碧桂园服务	464	13.76	1.12	6.20
1516.HK	融创服务	621	20.32	0.93	15.07
2007.HK	碧桂园	2,090	7.56	0.73	6.45
3319.HK	雅生活服务	368	25.91	0.51	25.30
1813.HK	合景泰富集团	452	13.22	0.45	11.82
9979.HK	绿城管理控股	163	8.09	0.41	8.09
0960.HK	龙湖集团	150	2.37	0.35	1.29
1238.HK	宝龙地产	397	9.59	0.21	8.00
0123.HK	越秀地产	352	8.75	0.16	7.18
3900.HK	绿城中国	466	18.40	0.12	3.35
1209.HK	华润万象生活	46	2.03	0.05	-0.65
0817.HK	中国金茂	1,730	12.99	0.00	3.88
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
1109.HK	华润置地	285	4.00	-0.01	1.66
0688.HK	中国海外发展	807	7.38	-0.02	4.23
3990.HK	美的置业	93	6.88	-0.04	1.47
2869.HK	绿城服务	363	11.22	-0.10	3.02
2669.HK	中海物业	457	13.92	-0.10	-1.55
2669.HK	中海物业	457	13.92	-0.10	-1.55
1918.HK	融创中国	992	18.21	-0.19	-0.12
2202.HK	万科企业	583	26.40	-0.34	11.76
0813.HK	世茂集团	214	5.63	-1.89	2.04

# 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
金科股份	2023-7-29	金科股份:关于对参股公司提供担保的进展公告	金科地产集团股份有限公司及合并报表范围内控股子公司对外担保总额超过最近一期净资产100%、对资产负债率超过70%的控股子公司担保的金额超过公司最近一期净资产50%，以及对合并报表外参股公司审批的担保金额超过最近一期净资产30%。
	2023-8-1	金科股份:关于对部分参股房地产项目公司增加担保额度的公告	为了提高参股房地产项目公司征信，满足金融机构风控要求，履行股东义务，支持参股房地产项目公司持续健康发展，本次公司控股子公司包括但不限于重庆金科房地产开发有限公司原则上根据合资合作协议的约定，按公司持股比例对参股房地产项目公司融资等事项提供担保。本次预计增加对济南金科西城房地产开发有限公司的担保额度：34682万元。
陆家嘴	2023-7-29	陆家嘴:2023年半年度报告	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发布2023年半年度报告：总资产达到1316.90亿元，相比上年末增长了4.77%；本报告期的营业收入为395.79亿元，相比上年同期减少了22.43%。归属于上市公司股东的净利润为7.49亿元，相比上年同期减少了34.14%。
绿地控股	2023-7-29	绿地控股:绿地控股2023年半年度业绩快报公告	绿地控股发布2023年半年度业绩快报公告：营业总收入为174,217.76万元，较去年同期下降14.91%。营业利润为6,804.17万元，较去年同期下降27.81%。总资产为119,935.91万元，较去年末下降12.16%。
万科A	2023-7-31	万科A:万科企业股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)在深圳证券交易所上市的公告	万科企业股份有限公司将于2023年7月31日在深圳证券交易所上市面向专业投资者的公司债券（第一期），债券简称为“23万科01”，债券代码148380，信用评级为AAA级，发行总额为20亿元，债券期限为3年，年利率为3.10%，采用固定利率形式按年付息，发行日为2023年7月21日至7月24日，起息日为2023年7月24日，上市日为2023年7月31日。
越秀地产	2023-7-31	公告 - 收购土地	越秀地产发布收购地产公告，宣布与北京城建兴华地产有限公司共同合作，成立了北京城秀房地产开发有限公司，该合营公司由南海越汇和北京兴华分别持有50.51%和49.49%的股权。合营公司计划在达成合营条件后，将持有北京越华房地产开发有限公司的99%股权，而剩下的1%股权由南海越汇持有。
中交地产	2023-8-1	中交地产:中交地产股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)在深圳证券交易所上市的公告	中交地产股份有限公司的2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期），符合深圳证券交易所债券上市条件，将于2023年8月2日起在深圳证券交易所上市。债券简称为“23中交04”，债券代码为148385.SZ。该债券的主体评级为AA+，发行总额为7亿元，债券期限为2年，票面年利率为4.08%，利率形式为固定利率，付息频率为按年付息。债券发行日为2023年7月20日至2023年7月21日，上市日为2023年8月2日。

## □ 房企与物管公司公告

证券	公告日期	标题	内容
滨江集团	2023-8-1	滨江集团:杭州滨江房产集团股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)票面利率公告	杭州滨江房产集团股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期发行规模为不超过8.5亿元,发行价格为每张人民币100元。2023年8月1日,发行人和簿记管理人在网下向专业投资者进行了票面利率询价,本期债券的询价区间为3.20%-4.20%。根据网下专业投资者询价结果,经发行人和主承销商协商一致,最终确定本期债券的票面利率为4.20%。
金融街	2023-8-3	金融街:关于对外提供财务资助的公告	近日,公司按持股比例为四川雅恒房地产开发有限公司提供财务资助,财务资助金额1.0961亿元。公司于2023年4月27日召开第九届董事会第四十六次会议,于2023年5月19日召开2022年年度股东大会,审议通过了《公司2023年度预计新增财务资助额度的议案》,同意公司根据经营工作安排,为开展房地产业务而成立、公司合并报表范围外或者公司所占权益比例不超过50%的项目公司提供财务资助,新增财务资助总额度不超过26亿元。
	2023-8-4	金融街:2023年度第四期中期票据发行情况公告	金融街控股股份有限公司于2023年8月1日至2023年8月2日发行了中期票据23金融街MTN004A和23金融街MTN004B,23金融街MTN004A的期限为3+2年,起息日为2023年8月3日,兑付日为2028年8月3日,发行总额为110,000万元,发行利率为3.38%。23金融街MTN004B的期限为5+2年,起息日为2023年8月3日,兑付日为2030年8月3日,发行总额为50,000万元,发行利率为3.76%。
大悦城	2023-8-2	大悦城:大悦城控股集团股份有限公司关于“20大悦01”债券转售的提示性公告	债券持有人已于2023年6月26日至2023年6月28日通过深交所系统登记回售“20大悦01”16,000,000张,回售金额1,600,000,000.00元(不含利息)。债券持有人可在2023年6月27日至2023年7月27日期间作出回售撤销申请,“20大悦01”回售撤销期间撤销回售数量为1,900,000张,撤销回售金额为190,000,000元(不含利息)。本次撤销回售后,“20大悦01”最终回售数量为14,100,000张,回售金1,410,000,000.00元(不含利息)将于2023年8月4日派发。
华发股份	2023-8-4	华发股份:珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票证券募集说明书(修订稿)	珠海华发实业股份有限公司发布向特定对象发行股票证券募集说明书:本次向特定对象发行股票数量合计不超过63,500万股(含63,500万股),拟募集资金总额不超过600,000万元,发行对象均以现金认购。其中,华发集团参与认购金额不超过人民币300,000万元,且认购数量不低于本次向特定对象发行实际发行数量的28.49%。
中南建设	2023-8-4	中南建设:2023年7月份经营情况公告	中南建设发布2023年7月份经营情况公告,公告显示:房地产销售情况2023年7月合同销售金额25.1亿元,销售面积23.4万平方米。2023年1-7月累计合同销售金额271.9亿元,销售面积230.5万平方米,同比分别减少28.3%和26.6%。无新增项目。建筑业务新承接项目15个,预计合同金额合计2.4亿元。2023年1-7月新承接项目预计合同金额23.5亿元,同比减少22.4%。



## 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>