

因城施策加速落地，头部房企债券再停牌

房地产及物管行业周报

——2023年W32（2023.8.4-8.11）

行业评级：看好

2023年8月13日

分析师	杨凡
邮箱	yangfan02@stocke.com.cn
电话	13916395118
证书编号	S1230521120001
研究助理	吴贵伦

本周核心观点

- 政策面：住建部公布保交楼进展，广州发布城市更新新政策。中央：1) 住建部：**一是稳支柱，充分发挥建筑业“促投资、稳增长、保就业”重要作用，促进房地产市场企稳回升、平稳健康发展。二是防风险。通过更新改造和科技赋能，消除施工现场、既有房屋和市政基础设施运行等安全隐患，保障人民群众生命财产安全。三是惠民生。牢牢抓住让人民群众“安居”这个基点，努力为人民群众创造高品质生活空间。**2) 住建部：保交楼专项借款项目总体复工率接近100%，累计已完成住房交付超过165万套，首批专项借款项目住房交付率超过60%。各地：1) 江苏省拟全省（南京、苏州市区除外）取消落户限制政策，强调落实好降低购买首套房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人贷款“认房不认贷”等政策，支持各地提高住房公积金贷款额度。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率；2) 广州市发布城市更新新政策，完善留用地管理和利用政策，鼓励具有城市更新开发经验的国有企业参与旧村改造项目合作开发；3) 长沙市在全国率先提出构建“保障房、刚需房、改需房”三房体系，保障房应保尽保，刚需房和改需房按7:3的比例供应，实行分类供地、分类指导、分类建设。**
- 基本面：本周新房市场继续下跌，二手房市场有所回升。**本周30大中城市商品房成交面积176万平，环比-26.6%，环比增速较上周下降26.7pct；同比-26.0%，同比增速较上周下降3.6pct。分线城市来看，本周一、二、三线城市成交面积均环比下降。本周18城二手房成交面积126平，环比+6.6%，环比增速较上周上升13.9pct，同比-16.5%，同比增速较上周上升6.2pct。分线城市来看，本周一线、三线城市成交面积环比下降，二线城市均环比上升。
- 板块行情：本周SW房地产下跌4.59%，房地产跑输大盘-1.20pct，表现弱于大盘。**本周恒生指数下跌2.38%，恒生地产建筑业下降4.66%，房地产跑输大盘-2.28pct，表现弱于大盘。恒生物业服务及管理下跌8.22%，恒生物业服务及管理跑输大盘5.84pct，表现弱于大盘。
- 本周观点：**本周碧桂园分别于10日及12日发布公告称，2023年上半年公司预期净亏损在450亿至550亿元，境内11只债券8月14日起停牌，拟召开债券持有人会议。**我们认为，本周典型房企的债券停牌表明供给侧风险仍未出清，可能阶段性仍会对需求端市场销售产生负反馈。**本周多个城市释放需求端调整政策，部分地区的政策调整方式有创新，调整力度有加大，落地速度有加快，**我们认为三季度仍将为各地需求端政策调整的快速落地期。**本周新房市场成交环比为-26.6%，新房市场成交仍处于底部震荡阶段，**我们认为，当前行业整体销售拐点仍需时间，虽然各地需求端政策调整速度加快，但政策放松效果传导至市场成交端仍需时间。**
- 我们继续看好：1) 都市圈聚焦型房企：**华发股份、越秀地产、滨江集团**；2) 全国化龙头房企：**保利发展、招商蛇口、中海地产**；建议关注：**华润置地**；3) 抗逆性较强的标的：**中国国贸**；4) 二手房新房联动逻辑持续存在，二手房中介**贝壳和我爱我家**持续看好。
- 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

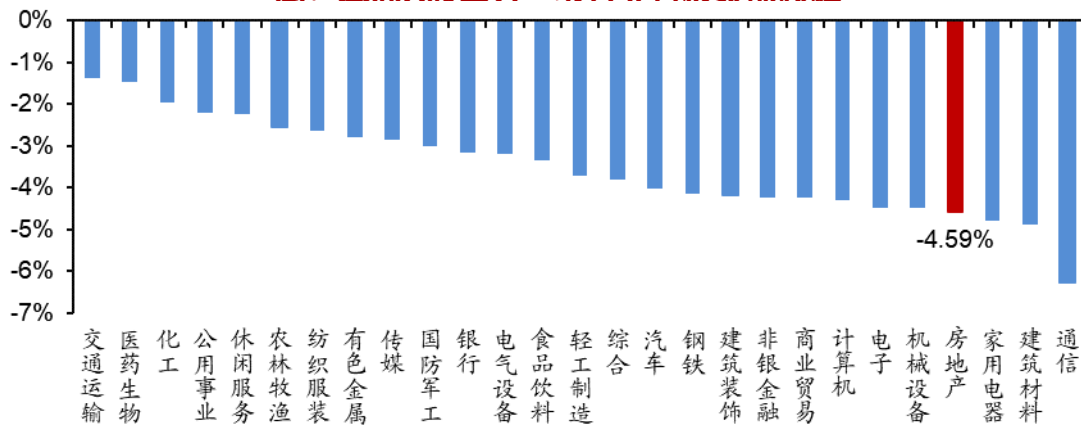
01

地产板块

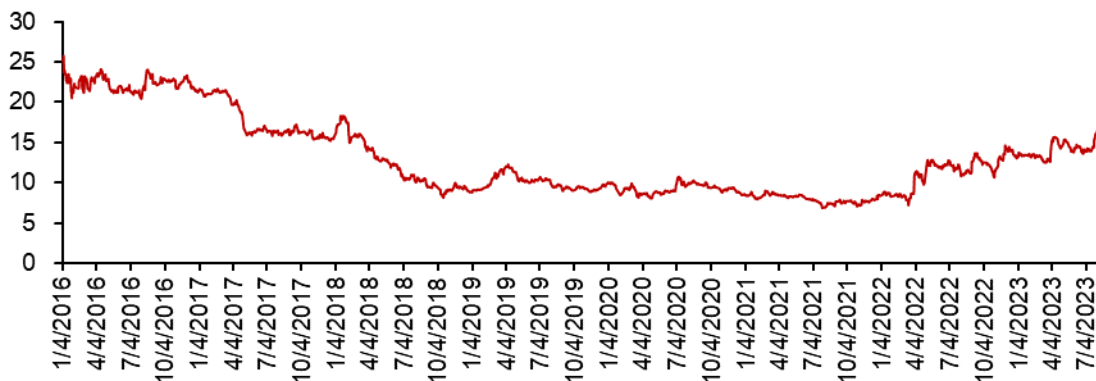
本周 (2023.8.4-2023.8.11) 沪深300下跌3.39%，**SW房地产下跌4.59%**，**房地产跑输大盘-1.20pct**，表现弱于大市。从SW一级各板块表现来看，本周交通运输板块领涨，房地产本周收益率排名第24，表现位于低水平。

恒生指数下跌2.38%，**恒生地产建筑业下降4.66%**，**房地产跑输大盘-2.28pct**，表现弱于大市。从恒生综指各板块表现来看，本周电讯业板块领涨，房地产本周收益率排名第7，表现位于低水平。

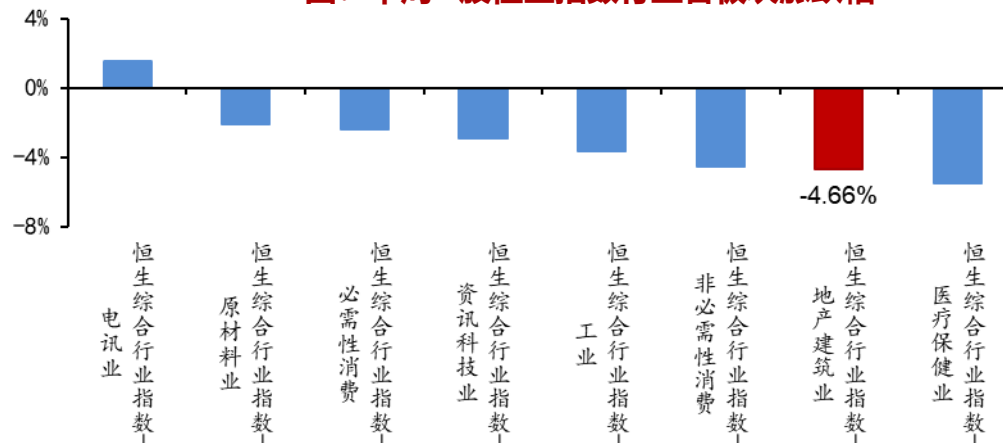
图：本周A股由万一级行业各板块涨跌幅



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



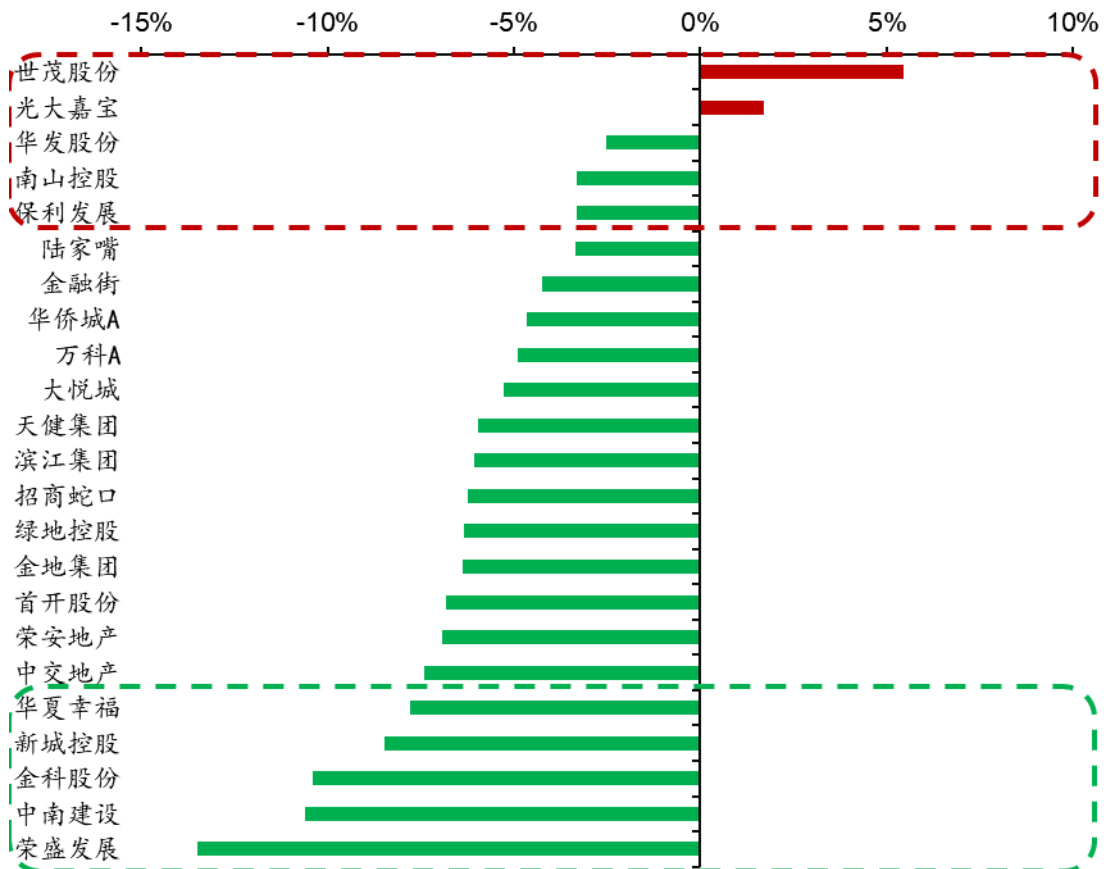
图：本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE (TTM)



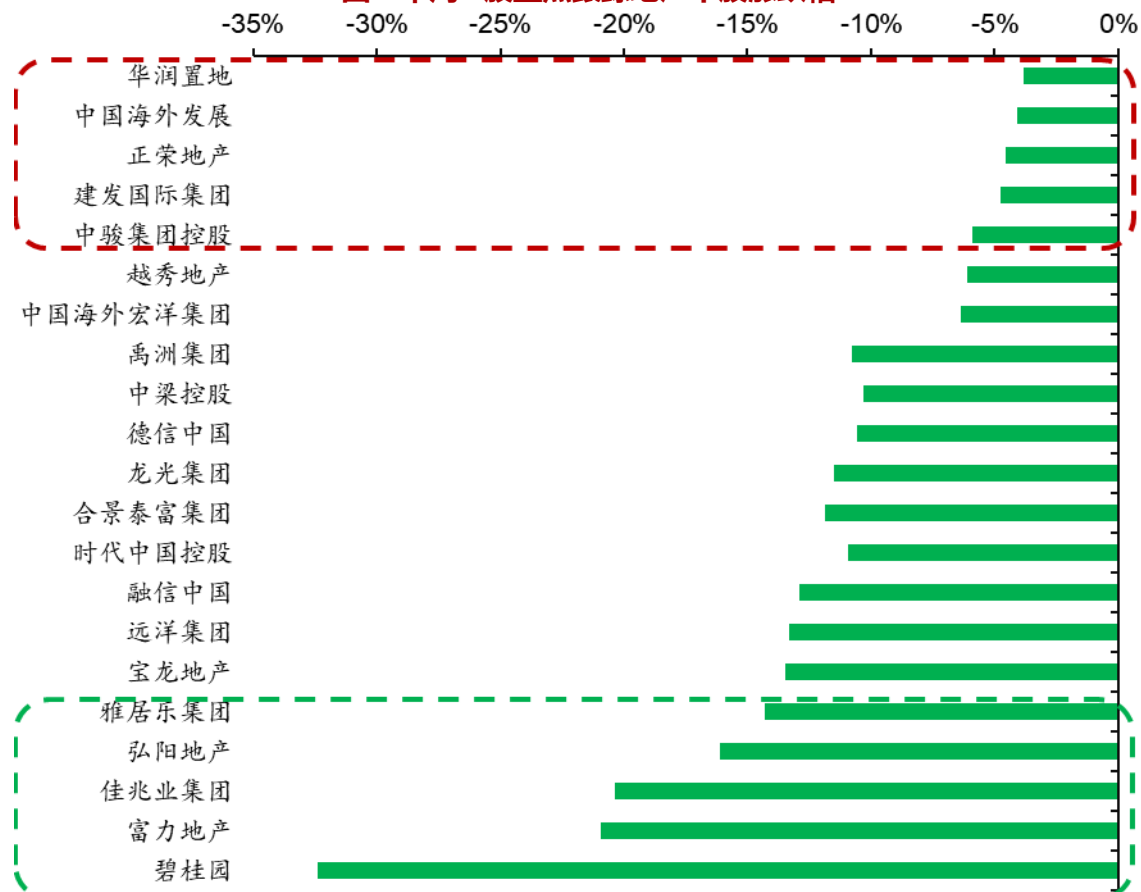
本周（2023.8.4-2023.8.11）A股标的中有2家公司上升。其中，表现前5的公司为：**世茂股份**（+5.48%）、**光大嘉宝**（+1.72%）、**华发股份**（-2.53%）、**南山控股**（-3.30%）和**保利发展**（-3.32%）。

H股标的中有0家公司上升。其中，表现前5的公司为：**华润置地**（-3.84%）、**中国海外发展**（-4.08%）、**正荣地产**（-4.55%）、**建发国际集团**（-4.75%）和**中骏集团控股**（-5.88%）。

图：本周A股重点跟踪地产个股涨跌幅



图：本周H股重点跟踪地产个股涨跌幅



代码	公司简称	市值 (亿元)	年初收盘价 (元)	最新收盘价 (元)	年内累计涨幅 (%)	每股收益 (元/股)				PE (倍)			
						2022A	2023E	2024E	2025E	2022E	2023E	2024E	2025E
000002.SZ	万科A	1,623	18.20	14.60	-20%	2.03	1.95	2.03	2.14	7.19	7.50	7.20	6.82
600048.SH	保利发展	1,671	15.13	13.96	-8%	2.34	1.73	1.94	2.19	5.98	8.06	7.20	6.37
001979.SZ	招商蛇口	1,126	12.63	13.50	7%	0.96	0.80	1.18	1.45	14.05	16.91	11.47	9.31
600383.SH	金地集团	371	10.23	8.21	-20%	2.00	1.43	1.52	1.65	4.10	5.75	5.40	4.98
000069.SZ	华侨城A	386	5.33	4.71	-12%	0.13	0.16	0.32	0.47	37.26	30.08	14.93	10.05
601155.SH	新城控股	348	20.50	15.44	-25%	2.58	1.92	2.26	2.62	5.99	8.03	6.82	5.90
000402.SZ	金融街	149	5.25	4.97	-5%	0.57	0.43	0.43	0.61	8.79	11.69	11.47	8.18
002244.SZ	滨江集团	313	8.83	10.05	14%	1.25	1.45	1.73	2.02	8.07	6.95	5.80	4.99
000961.SZ	中南建设	77	2.19	2.02	-8%	0.07	0.07	-	-	31.03	29.06	-	-
000031.SZ	大悦城	185	3.76	4.32	15%	0.03	0.17	0.26	0.40	162.41	24.93	16.89	10.87
000656.SZ	金科股份	124	1.91	2.33	22%	0.75	0.66	0.69	-	3.13	3.52	3.39	-
600325.SH	华发股份	228	9.06	10.79	19%	1.63	1.38	1.57	1.76	6.62	7.80	6.89	6.14
000090.SZ	天健集团	118	5.46	6.31	16%	1.22	1.09	1.15	1.21	5.16	5.78	5.49	5.19
600376.SH	首开股份	123	5.69	4.78	-16%	-0.05	0.17	0.28	0.41	-96.18	27.92	16.86	11.69
均值										14.54	13.86	9.22	7.54
代码	公司简称	市值 (亿港元)	年初收盘价 (港元)	最新收盘价 (港元)	年内累计涨幅 (%)	每股收益 (元/股)				PE (倍)			
						2022A	2023E	2024E	2025E	2022E	2023E	2024E	2025E
0081.HK	中国海外宏洋集团	125	3.39	3.52	4%	-	1.00	1.05	1.18	-	2.86	2.72	2.41
0123.HK	越秀地产	398	9.45	9.88	5%	-	1.09	1.24	1.40	-	7.36	6.47	5.73
0688.HK	中国海外发展	1,904	20.60	17.40	-16%	-	2.50	2.74	3.07	-	5.65	5.13	4.59
0817.HK	中国金茂	164	1.68	1.23	-27%	-	0.26	0.29	0.33	-	3.88	3.38	3.06
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	1,109	24.30	17.48	-28%	-	3.97	4.17	4.56	-	3.57	3.40	3.11
1109.HK	华润置地	2,410	35.75	33.80	-5%	-	4.42	4.89	5.38	-	6.19	5.60	5.09
1238.HK	宝龙地产	37	1.57	0.90	-43%	-	-	-	-	-	-	-	-
1908.HK	建发国际集团	389	22.75	21.05	-7%	-	3.03	3.86	4.68	-	5.64	4.42	3.64
1918.HK	融创中国	64	4.58	1.17	-74%	-	-	-	-	-	-	-	-
2007.HK	碧桂园	271	2.67	0.98	-63%	-	0.23	0.23	0.30	-	3.45	3.45	2.69
3377.HK	远洋集团	30	1.09	0.39	-64%	-	-	-	-	-	-	-	-
3900.HK	绿城中国	211	11.40	8.35	-27%	-	1.87	2.19	2.66	-	3.61	3.09	2.54
3990.HK	美的置业	100	12.04	6.98	-42%	2.04	1.47	1.48	1.52	2.77	3.86	3.83	3.73
均值										-	4.49	3.94	3.66

方式	时间	部门/城市	细节详述
中央	8月7日	住建部	8月7日，住建部发布通知称，目标依托全国住房公积金小程序和全国住房公积金监管服务平台，在住房公积金缴存人申请开具职工缴存证明、异地贷款缴存使用证明、贷款结清证明等个人证明时， 向其提供实时在线开具、后台自动查验等服务，以统一“电子码”代替原有3项纸质证明，实现住房公积金个人证明事项“亮码可办” 。2023年8月底前，相关功能在全国住房公积金小程序和全国住房公积金监管服务平台上线运行，“亮码可办”推广使用，原有纸质证明及出具方式并行使用、同时有效，过渡期1年； 2024年8月起，全面实行住房公积金个人证明事项“亮码可办” 。
	8月8日	国常会	8月8日，李强主持召开国务院常务会议。会议指出，当前汛期仍未过去，后期还有台风登陆、局地强降雨的可能， 救灾和灾后恢复重建任务繁重 。要继续全力搜救失联人员，最大限度减少人员伤亡，保障好受灾群众基本生活。加快修复道路、供电、供水和通信等设施，做好市场保供稳价，尽快恢复灾区正常生产生活秩序。抓紧修复灾毁田块和农业设施，加大农资供应保障力度，组织农民积极补种补救。 迅速启动灾毁房屋恢复重建，确保受灾群众入冬前能够回家或搬入新居、安全温暖过冬 。
	8月9日	住建部	据央视新闻援引住房和城乡建设部的消息，目前 保交楼专项借款项目总体复工率接近100%，累计已完成住房交付超过165万套，首批专项借款项目住房交付率超过60% 。
	8月9日	住建部	8月9日，住建部部长倪虹谈如何推动住房和城乡建设事业高质量发展，扎实推动高质量发展。强调紧紧围绕高质量发展这个首要任务，以主题教育新成效推动住房和城乡建设工作迈上新台阶。 一是稳支柱，推动建筑业高质量发展，充分发挥建筑业“促投资、稳增长、保就业”重要作用 。促进房地产市场企稳回升、平稳健康发展，坚持 因城施策、精准施策、一城一策 ，大力支持刚性和改善性住房需求，增加保障性租赁住房供给和长租房建设，解决好新市民、青年人的住房问题。 二是防风险。通过更新改造和科技赋能，消除施工现场、既有房屋和市政基础设施运行等安全隐患，保障人民群众生命财产安全 。“抓两头、带中间”，以“精准拆弹”方式，化解房企资金链断裂、影响房屋交付的风险。 三是惠民生。牢牢抓住让人民群众“安居”这个基点，努力为人民群众创造高品质生活空间 。

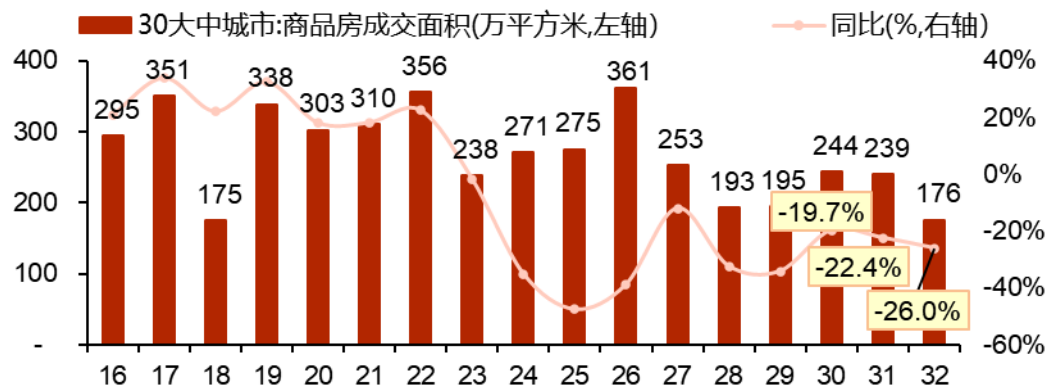
方式	时间	部门/城市	细节详述
各地因城施策	8月8日	安徽阜阳	8月8日，安徽省阜阳市发布《关于调整我市住房公积金贷款额度的通知》、《关于降低第二次申请公积金首付比例的通知》和《关于实施多孩家庭住房公积金贷款优惠政策的通知》。本次政策自发文之日起实施，有效期一年。一、符合条件的缴存职工申请公积金贷款时，单方缴存住房公积金的职工贷款额度上限由40万元调整为45万元，双方均缴存的贷款额度上限由50万元调整为60万元二、阜阳市住房公积金缴存职工首次公积金贷款已还清、第二次申请住房公积金贷款的，首付款比例由50%下调至30%。三、二孩家庭首次申请住房公积金购买新建商品放，贷款额度在原可贷额度上增加10万元；三孩家庭首次申请住房公积金贷款购买新建商品住宅，贷款额度在原可贷额度的基础上增加20万元。
	8月8日	贵州六盘水	8月8日，贵州省六盘水市住房公积金管理中心发布《关于公开征求<关于支持青年人解决住房问题有关工作的通知（征求意见稿）意见建议的通知》提出生育两孩及以上子女的缴存人家庭，购买自住商品住房申请住房公积金贷款，贷款限额按申请贷款时根据流动性系数区间调节管理公布的贷款限额上浮20%执行，不受“不得超过管委会明确的本市最高贷款限额（单职工50万元，双职工60万元）”限制。
	8月9日	四川成都	8月9日，成都住房公积金管理中心发布了关于《提取住房公积金按月直付房租管理规定（征求意见稿）》公开征求意见的通知。《征求意见稿》推出提取住房公积金按月直付房租业务。符合条件的住房公积金缴存人可授权成都公积金中心每月将提取金额直接划转至运营企业用于支付房租。适用范围为缴存人在成都市行政区域内租住企业集中运营面向社会公开租赁的保障性租赁住房，且运营企业已与成都公积金中心签订合作协议的，可与成都公积金中心签订协议授权办理按月直付房租业务。
	8月10日	浙江金华	8月10日，据浙江金华市公积金管理中心消息，自8月14日起金华市区上调公积金最高可贷额度，贷款政策调整后，购买首套住宅职工单方从40万元提高至50万元，夫妻双方从80万元提高至100万元。购买二套住宅职工单方从25万元提高至30万元，夫妻双方从50万元提高至60万元。
	8月11日	重庆市	8月11日，重庆市住房公积金管理中心发布《关于进一步优化住房公积金使用政策的通知》，共涉及七项举措。其中包括，无住房公积金个人住房贷款记录的缴存人家庭，仅有一笔未结清的商业性个人住房贷款且在重庆市仅有一套住房，可申请将该套住房未结清的商业性个人住房贷款置换为住房公积金个人住房贷款。统一新购住房套数认定标准，缴存人家庭在重庆市使用住房公积金个人住房贷款新购住房的，须核查住房公积金个人住房贷款记录和拟购住房所在区县（自治县）住房套数。
	购房放松政策	8月6日	广东东莞
户籍制度政策	8月9日	江苏省	8月9日，江苏省发改委网站发布关于公开征求《关于促进全省经济持续回升向好助力高质量发展继续走在前列的若干政策措施》（征求意见稿）意见的公告。全省（南京、苏州市区除外）取消落户限制政策，试行以经常居住地登记户口制度，确保外地与本地农业转移人口进城落户标准统一。南京、苏州市区进一步完善积分落户政策，确保社保缴纳年限和连续居住年限分数占主要比例，鼓励根据城市综合承载能力和功能定位，分类制定落户政策。
	8月10日	广东惠州	近日，广东惠州市住房和城乡建设局发布《惠州市住房发展规划（2023—2025年）》（征求意见稿），公开征求意见。进一步推进户籍制度改革，优化惠城区、惠阳区、大亚湾开发区、仲恺高新区的落户条件，对于拥有自有产权住房的人群，探索适当放开居住就业和参加社会保险的年限限制，吸引周边地区人群到惠州市安家置业。

方式	时间	部门/城市	细节详述
购房补贴政策	8月5日	河南荥阳	河南省荥阳市人民政府8月5日下发《关于实施购房契税补贴政策的通知》，表示自2023年8月3日起至2023年12月31日期间在荥阳市范围内购买新建商品住房并完成契税缴纳的（以购房合同网签时间为准，不限户籍），按照缴纳商品住房契税税款总额的50%给予优惠补贴。
	8月7日	河南省	近日，河南省人民政府办公厅发布《关于印发持续扩大消费若干政策措施的通知》提出 1.对二孩、三孩家庭以及老人投靠养老家庭购买新建商品住房的，以发放购房券或购房补贴方式支持合理住房需求。2.对2023年7月1日至2023年12月31日期间在当地就业的应届毕业大学生购房的，可给予一次性货币补贴。3.鼓励对外来经商、务工人员、返乡人员出台支持购房、租房政策，满足合理租房需求。支持按照职住平衡原则，研究出台支持团体购买商品住房的政策措施。
	8月9日	辽宁沈阳	8月9日，沈阳市房产局市自然资源局发布《关于2023年沈阳春季房交会购房补贴发放工作分工与程序的通知》，即日起开始受理申领工作。在2023年沈阳春季房地产展示交易会期间（2023年4月15日-5月5日）个人购买新建商品住房，签订《商品房买卖合同》完成网签备案并已办理不动产权证书的购房者，由市财政给予每平方米100元补贴。
城市更新政策	8月7日	广东广州	在留用地兑现方式方面，1.在原有货币补偿、物业置换、实物留地三种兑现方式的基础上，将纳入“三旧”改造、折价出资入股等方式也一并予以明确。2.征地同步落实留用地，明确报批时不同兑现方式需提供的留用地材料。按规定需采取折算货币补偿的，可预存留用地折算货币补偿款，先行推进征地项目用地报批。3.明确对有存在闲置留用地的村集体经济组织，新增的留用地指标予以挂账处理，待有引进开发项目时再予以落地。鼓励多种方式和主体参与留用地开发利用。
	8月8日	广东广州	8月8日，广州开发区城市更新局印发《广州市黄埔区 广州开发区旧村改造合作企业公开引入和退出工作指引》。《指引》表示，农村集体应当通过广州公共资源交易中心或黄埔区农村集体经济组织资产管理服务中心公开引入旧村改造项目合作企业。鼓励具有城市更新开发经验的国有企业参与旧村改造项目合作开发。
人才购房政策	8月10日	江苏无锡	无锡市委人才办宣布，无锡启动了市区高层次人才购房补贴申请工作，并将于8月底截止可申请购房补贴的对象为2023年7月31日前已完成分类认定的A、B、C类人才，首次分类认定后5年内，在无锡市市区范围（不含江阴、宜兴）自费购买首套自住商品房，并在无锡市由所在单位依法连续缴纳社会保险费或个人所得税不少于12个月的高层次人才。补贴标准包括：A1类500万元，A2类300万元，A3类200万元；B1类150万元，B2类100万元，B3类50万元；C1类30万元，C2类20万元，C3类10万元。
组合政策	8月5日	湖北武汉	湖北武汉江夏区于8月5日发布《江夏区关于促进创新创业的若干措施》对符合标准的高新技术企业、专精特新企业等人才给予在武汉江夏区购买新建商品住宅建筑面积的奖励。支持改善性住房需求方面，江夏区鼓励“以旧换新”，在该措施发布之日起，出售自有住房，并在2023年12月31日前，在江夏区购买新建商品住宅的个人（家庭），按购买新建商品房合同成交金额的1%给予奖励。
	8月7日	湖南长沙	近日，长沙市住房和城乡建设局对人大代表提出的关于优化长沙房地产政策的建议作出回复，在推进住房产品的差异化供给方面，长沙因城施策构建“三房”体系，长沙在全国率先提出构建“保障房、刚需房、改需房”三房体系，保障房应保尽保，刚需房和改需房按7:3的比例供应，实行分类供地、分类指导、分类建设。目前，长沙改需房供应比例达到3成左右。长沙不再要求配建租赁住房，对单宗住宅用地不再要求配建10%租赁住房，降低了企业配建压力，提高了企业拿地积极性。
	8月10日	江苏省	近日，江苏省发改委发布《关于促进全省经济持续回升向好助力高质量发展继续走在前列的若干政策措施》（征求意见稿）的公告。《措施》提到，支持刚性和改善性住房需求，落实好降低购买首套房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人贷款“认房不认贷”等政策，支持各地提高住房公积金贷款额度。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。

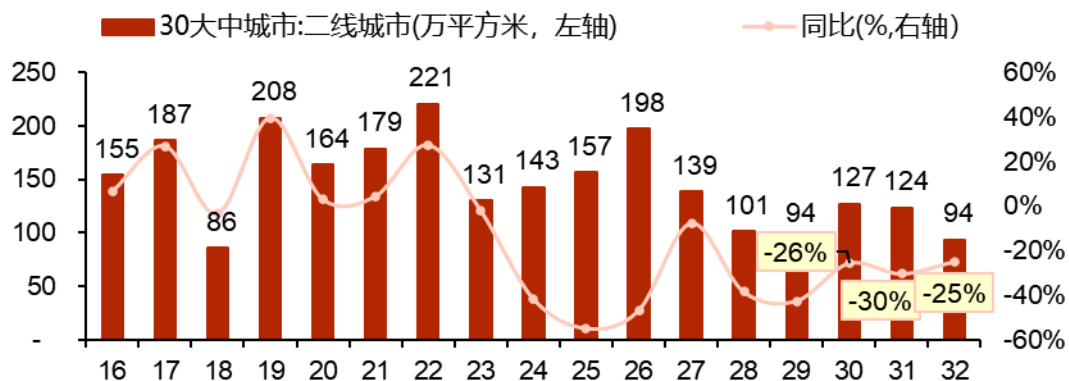
本周（2023.8.3-2023.8.10）30大中城市商品房成交面积176万平，环比-26.6%，环比增速较上周下降26.7pct；同比-26.0%，同比增速较上周下降3.6pct。

分线城市来看，本周一、二、三线城市成交面积均环比下降：1）一线城市商品房成交面积41万平，环比-35.0%（较上周下降31.8pct），同比-34.0%（较上周下降20.8pct）；2）二线城市商品房成交面积94万平，环比-24.0%（较上周下降21.4pct），同比-25%（较上周上升5.5pct）；3）三线城市商品房成交面积41万平，环比-23.0%（较上周下降24.3pct），同比-18%（较上周下降9.5pct）。

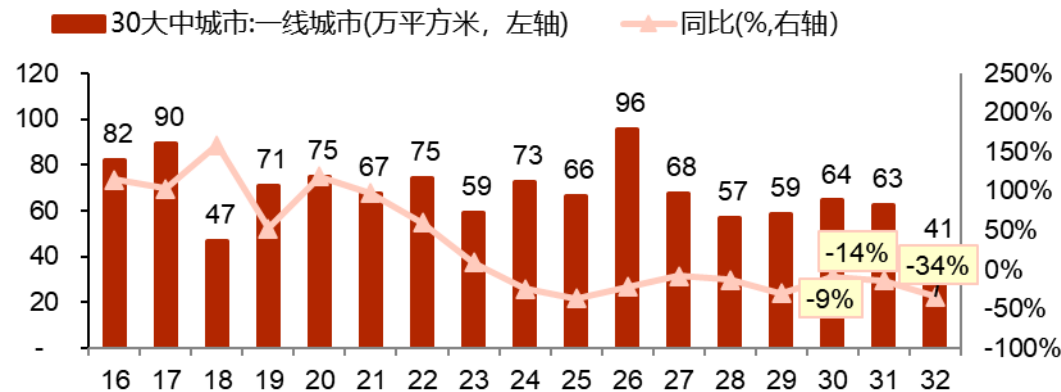
图：2023W16-2023W32 30城商品房周度成交面积和同比



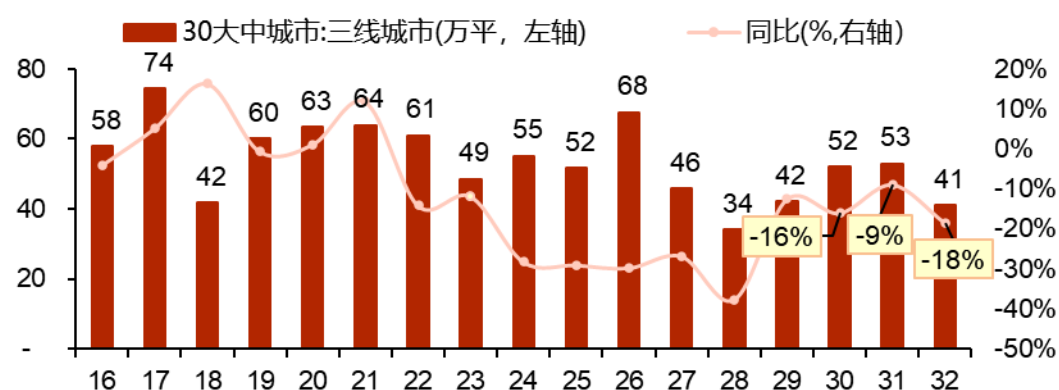
图：2023W16-2023W32 二线城市商品房周度成交面积和同比



图：2023W16-2023W32 一线城市商品房周度成交面积和同比

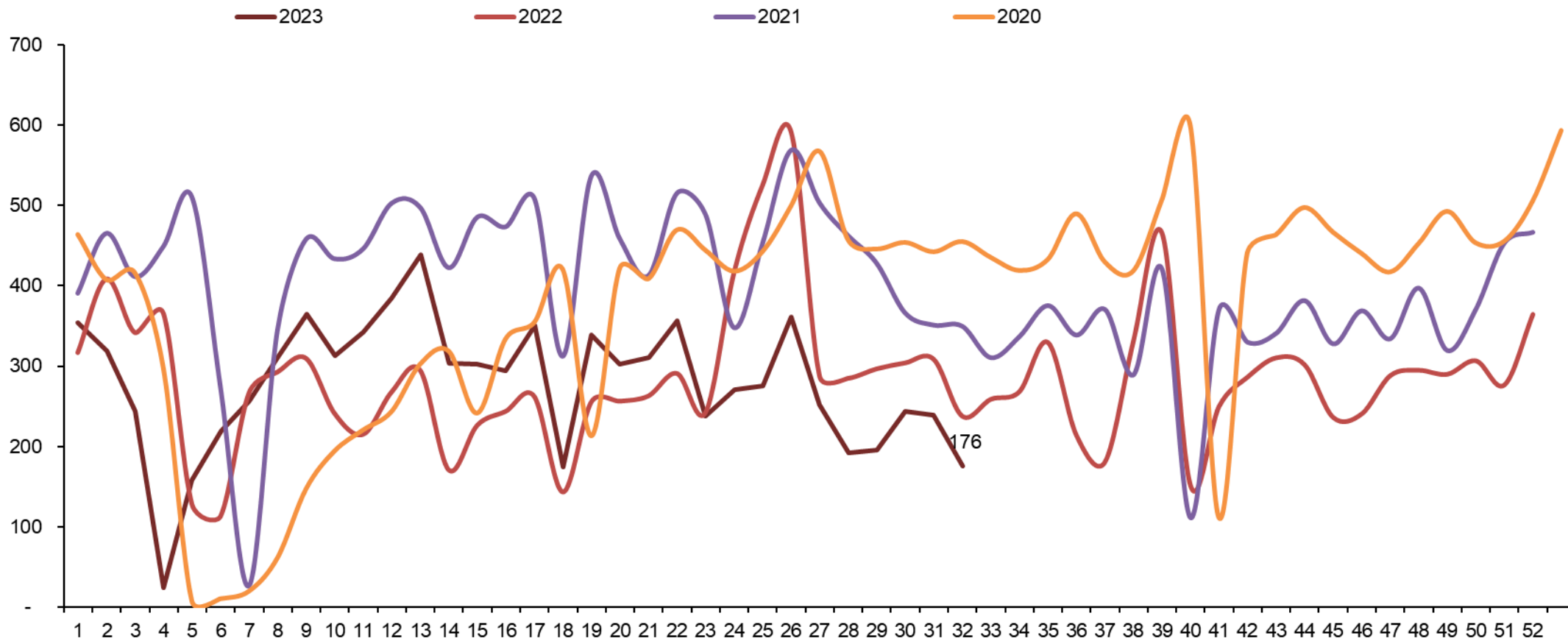


图：2023W16-2023W32 三线城市商品房周度成交面积和同比



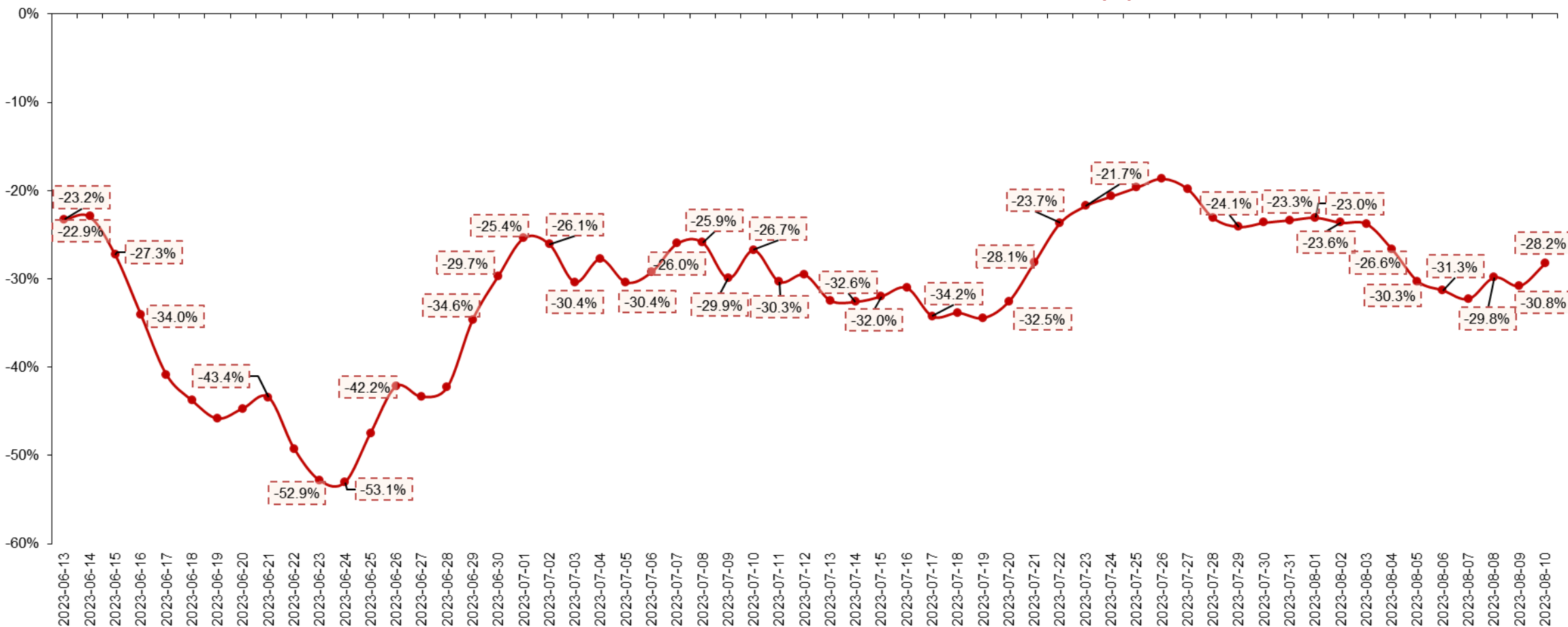
对比历史三年成交数据，本周30大中城市商品房成交面积处于近4年同期较低水平。截至2023年8月10日，30大中城市商品房累计成交面积8906.99万平，同比-2.83%，累计同比涨幅下降0.62pct。

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月开始保持波动状态，6月末开始逐渐回升，截至2023年8月10日，30大中城市商品房销售成交面积7日滚存同比为-28.2%。

图：2023年6月13日以来30大中城市商品房销售成交面积7日滚存同比（%）



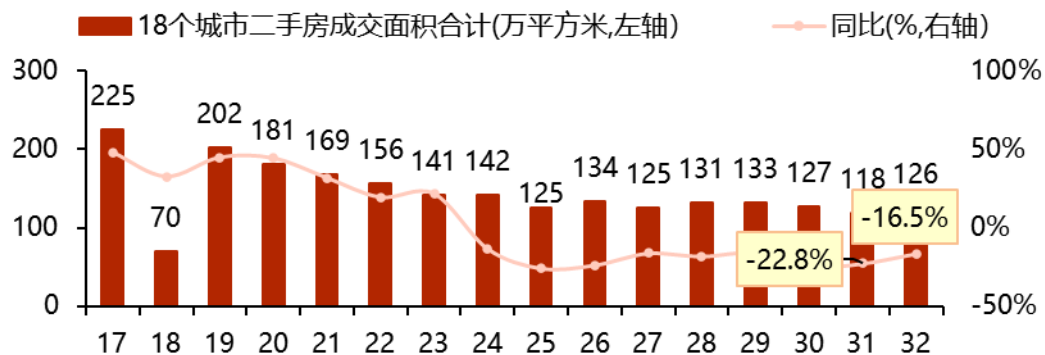
表：本周重点城市本周商品住宅成交情况

	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	9.6	13.1	-27%	-19%	479.0	9%
	上海	16.4	29.4	-44%	-45%	950.5	27%
	广州	9.4	12.8	-27%	-36%	505.5	-1%
	深圳	5.6	7.3	-24%	-4%	205.1	-9%
二线城市	杭州	8.1	17.8	-54%	-35%	520.7	3%
	南京	13.0	8.1	61%	20%	434.9	-24%
	苏州	8.7	8.0	10%	-20%	391.7	-33%
	宁波	2.8	4.0	-31%	-43%	244.7	0%
	无锡	—	4.0	—	—	176.1	-13%
	惠州	2.5	3.1	-19%	-29%	133.3	21%
	佛山	6.5	10.6	-39%	-41%	445.0	-5%
	珠海	—	—	—	—	109.0	-36%
	福州	1.5	1.9	-23%	-46%	112.7	-22%
	武汉	12.1	15.9	-24%	-48%	839.7	2%
	成都	27.8	29.7	-6%	-10%	1272.6	2%
	青岛	11.7	15.3	-24%	-37%	773.7	-12%
	大连	—	—	—	—	21.0	-66%
	济南	8.5	12.2	-30%	-42%	550.7	1%
三四线城市	扬州	2.0	1.0	93%	-22%	105.7	19%
	嘉兴	4.4	11.4	-61%	54%	86.1	8%
	温州	6.0	6.4	-6%	-6%	480.0	39%
	金华	3.0	1.2	159%	73%	85.6	-29%
	江阴	2.0	1.5	30%	-7%	73.6	7%
	连云港	—	—	—	—	—	—

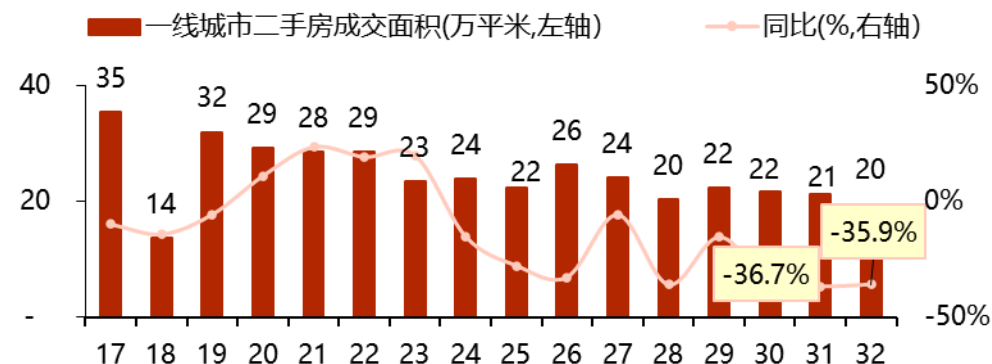
本周（2023.8.3-2023.8.10）18城二手房成交面积126平，环比+6.6%，环比增速较上周上升13.9pct，同比-16.5%，同比增速较上周上升6.2pct。

分线城市来看，本周一线、三线城市成交面积环比下降，二线城市环比上升：1) 一线城市成交面积20万平，环比-7.4%（较上周下降5.2pct），同比-35.9%（较上周上升0.8pct）；2) 二线城市成交面积100万平，环比+11.5%（较上周上升21.3pct），同比-12.0%（较上周上升8.5pct）；3) 三线城市成交面积6万平，环比-13.5%（较上周下降30.1pct），同比-5.2%（较上周下降15.3pct）。

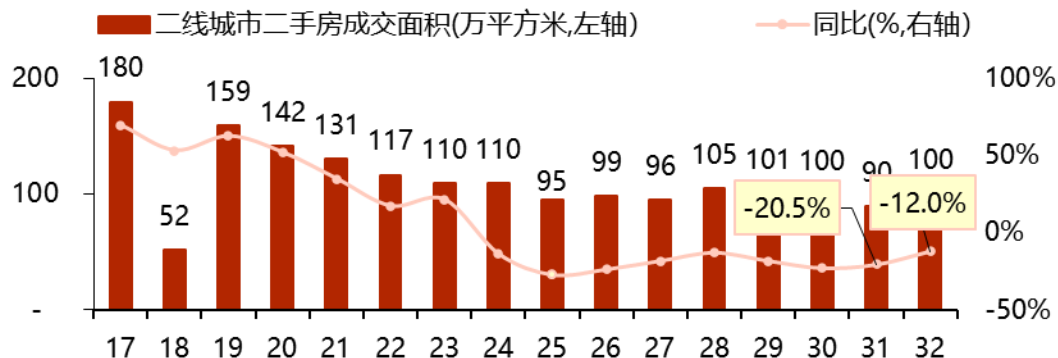
图：2023W17-2023W32 18城二手房周度成交面积和同比



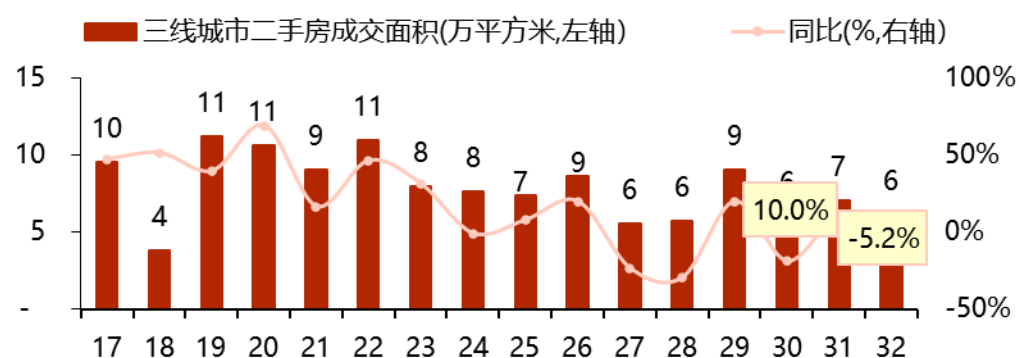
图：2023W17-2023W32 18城中一线城市二手房周度成交面积和同比



图：2023W17-2023W32 18城中二线城市二手房周度成交面积和同比

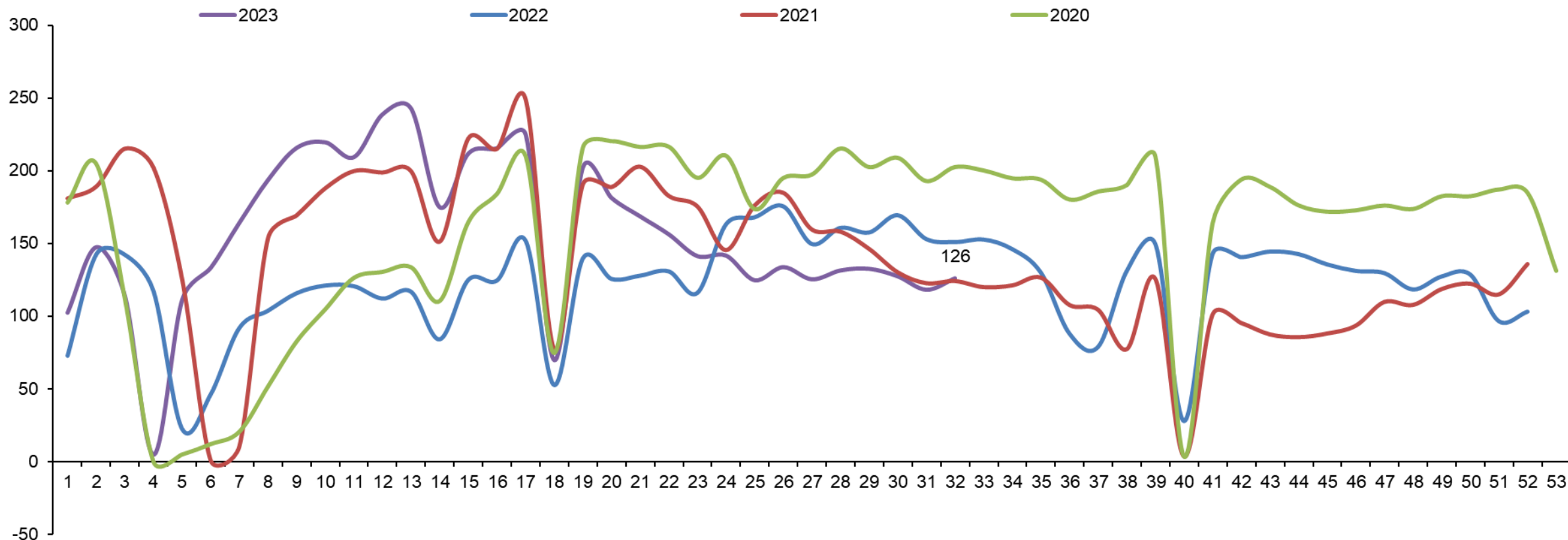


图：2023W17-2023W32 18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



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10日，18城二手房累计成交面积5002.96万平，同比+26.66%。

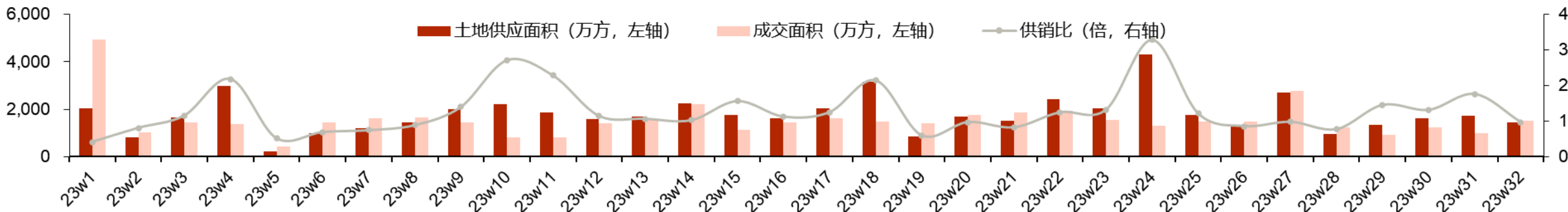
图：2020-2023年18城二手房周度成交面积情况（万平）



本周（2023.8.3-2023.8.10）全国100大中城市土地供应面积1454万平，环比-16%，同比-33%；土地成交面积1501万平，环比+52%，同比-14%，溢价率4.2%。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积61万平，环比+246%，同比-14%，土地成交溢价率9.1%；2) 二线城市土地成交面积422万平，环比+96%，同比-36%，土地成交溢价率2.5%；3) 三线城市土地成交面积1018万平，环比+35%，同比+1%，土地成交溢价率0.8%。

图：2023年全国100大中城市土地市场周度变化

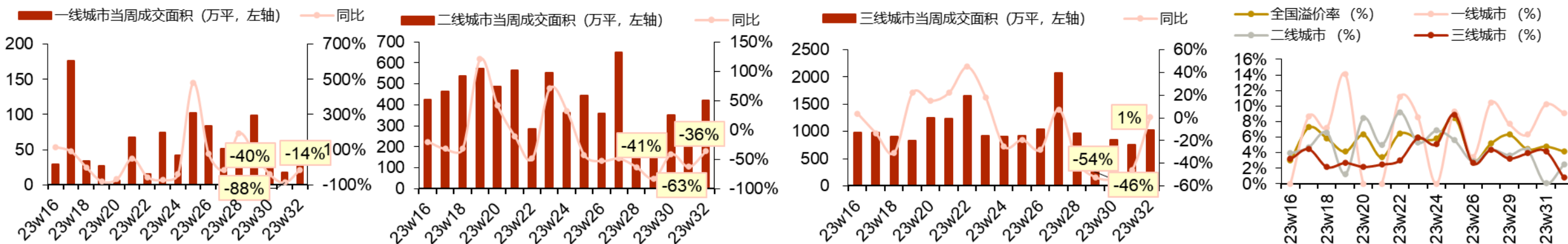


图：一线城市土地市场

图：二线城市土地市场

图：三线城市土地市场

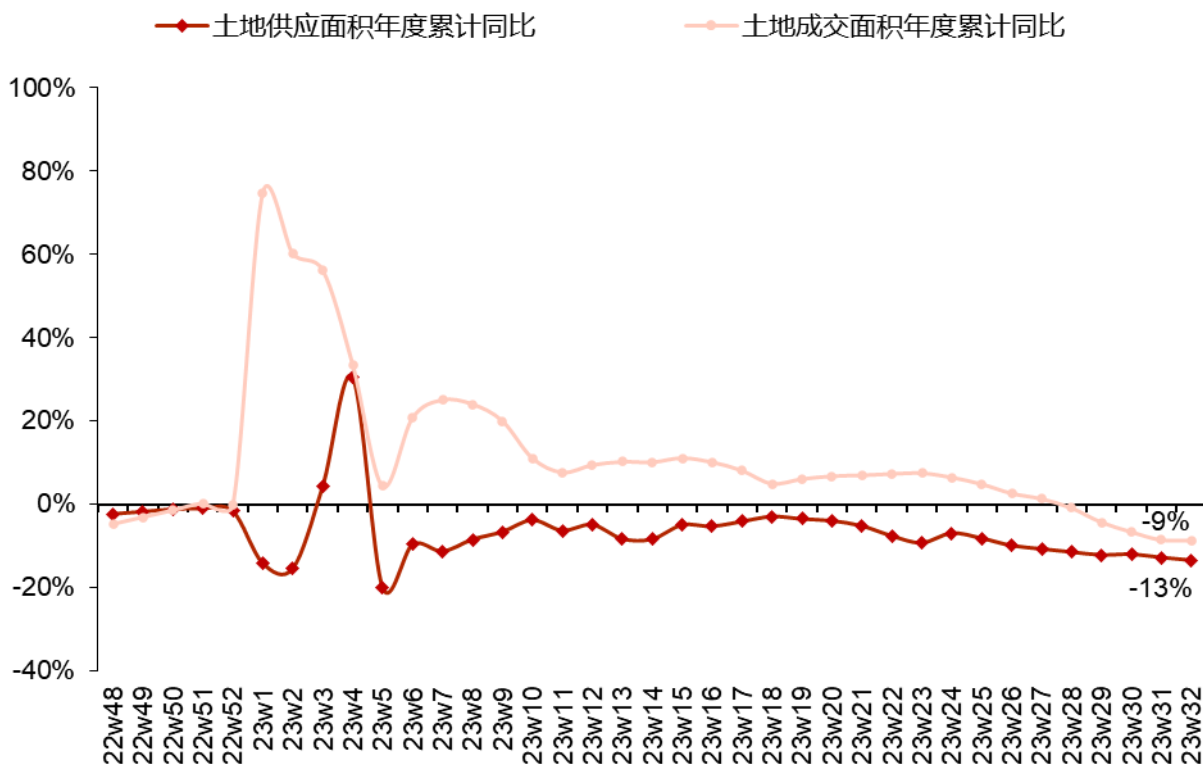
图：各线城市土地市场周溢价情况



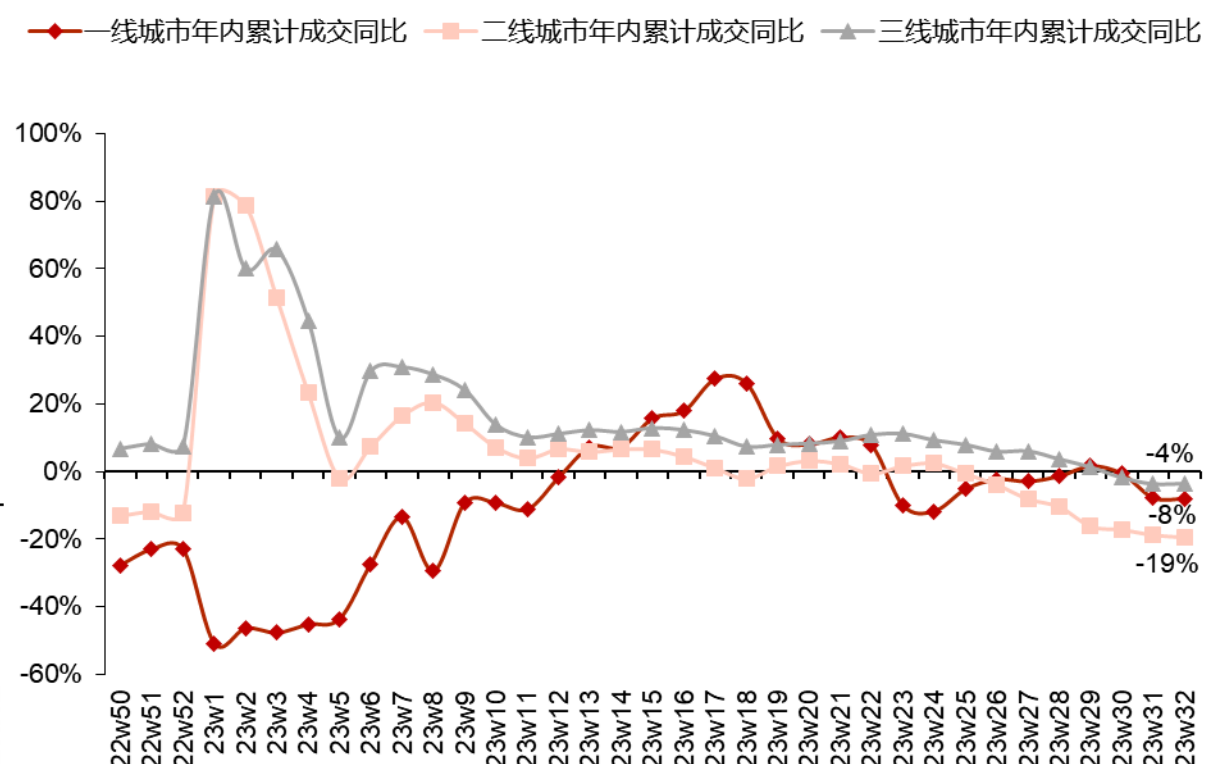
累计数据来看，截至2023年8月10日，全国100大中城市2023年土地累计供应面积57165万平，同比-13%，累计成交面积49192万平，同比-9%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积1664万平，累计同比-8%，同比增速较上周持平；2) 二线城市土地累计成交面积13781万平，累计同比-19%，同比增速较上周持平；3) 三线城市土地累计成交面积33747.52万平，累计同比-4%，同比增速较上周持平。

图：2022W48-2023W32 全国100大中城市土地市场周度累计同比



图：2022W50-2023W32 各线城市土地市场周度累计同比



	发行人	发行日期	发行金额 (亿元)	利率	期限 (年)	债券类型	
境内债	余干县发展控股集团有限公司	2023-8-4	5.0	4.88	7	企业债	
	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司	2023-8-4	10.0	3.2	3	公司债	
	上海北方企业(集团)有限公司	2023-8-4	3.0	2.3	0.24	短期融资券	
	苏高新		2023-8-7	4.0	2.2	0.13	短期融资券
			2023-8-10	4.0	2.18	0.13	短期融资券
			2023-8-11	2.4	-	0.12	短期融资券
	张家港市城市投资发展集团有限公司	2023-8-8	3.5	2.5	0.74	短期融资券	
	光明房地产集团股份有限公司	2023-8-8	6.0	3	3	中期票据	
	商丘市汇嘉置业有限公司	2023-8-8	2.0	5	10	中期票据	
	洛阳国晟投资控股集团有限公司	2023-8-8	10.0	3.85	3	公司债	
	黑牡丹	2023-8-8	6.6	3.7	3	公司债	
	苏州相城高新技术产业发展有限公司	2023-8-8	20.0	3.37	3	公司债	
	杭州之江城市建设投资集团有限公司	2023-8-8	5.0	3.17	5	公司债	
	青岛国益财金资产运营有限公司	2023-8-9	7.0	4.82	3	公司债	
	重庆万州经济技术开发区(集团)有限公司	2023-8-9	5.0	4.2	0.74	短期融资券	
	招商蛇口	2023-8-9	13.0	2.26	0.49	短期融资券	
	首创集团		2023-8-9	6.3	3.9	3	公司债
			2023-8-9	6.3	4.25	5	公司债
	张家港市城市投资发展集团有限公司	2023-8-9	4.0	2.49	0.74	短期融资券	
	无锡市城南建设投资发展有限公司	2023-8-9	9.0	3.32	3	中期票据	
	昆明市安居集团有限公司	2023-8-9	5.7	7.8	1.01	中期票据	
	江苏开晟产业发展集团有限公司	2023-8-10	5.0	-	1.06	中期票据	
	宁波市江北工投控股集团有限公司	2023-8-10	10.0	3.1	3	公司债	
京投发展股份有限公司	2023-8-11	20.0	-	3	公司债		
新沂市沐东新城投资开发有限公司	2023-8-11	7.0	-	3	公司债		
德阳市产业投资发展集团有限公司	2023-8-11	20.0	-	5	公司债		

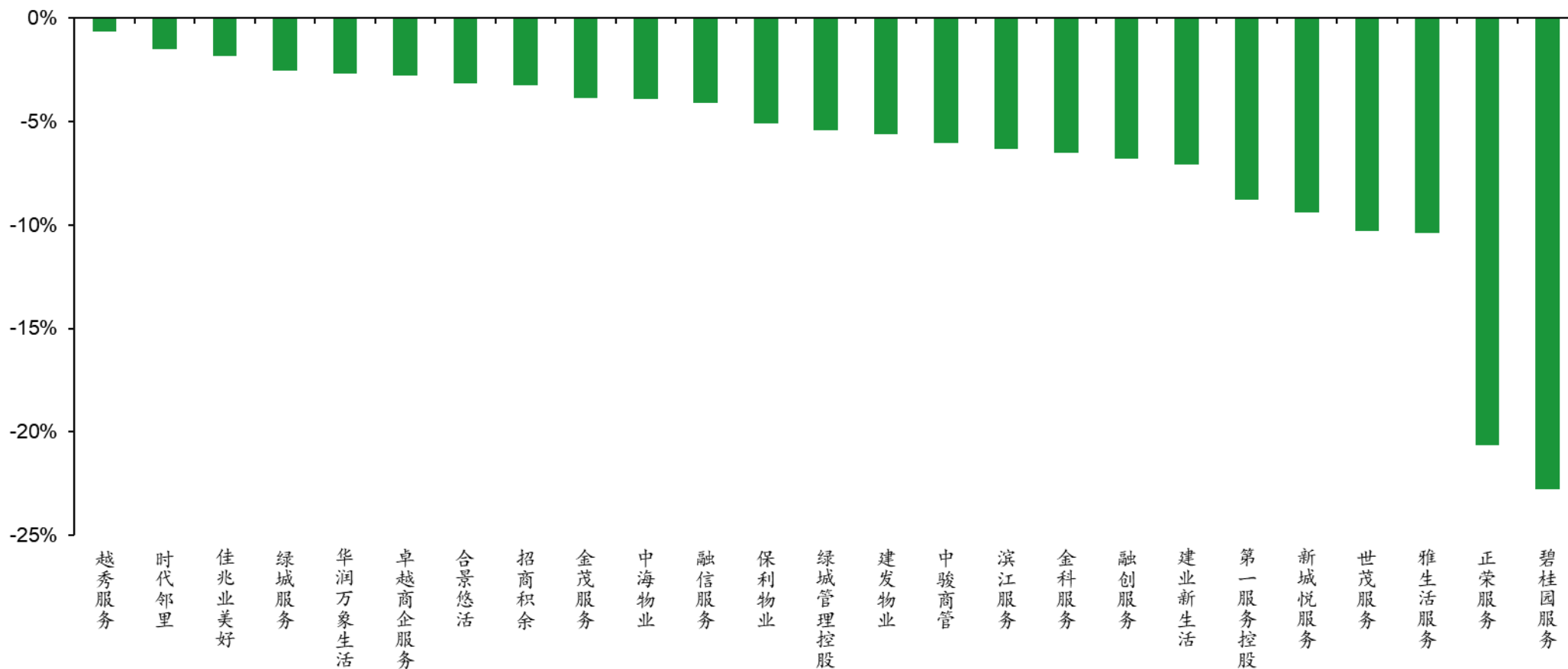
02

物业板块

本周（2023.8.4-2023.8.11）恒生指数下跌2.38%，恒生物业服务及管理下跌8.22%，恒生物业服务及管理跑输大盘5.84pct，表现弱于大市。

重点跟踪标的本周有0家公司上升。其中，表现前5的公司为：越秀服务（-0.64%）、时代邻里（-1.52%）、佳兆业美好（-1.82%）、绿城服务（-2.52%）和华润万象生活（-2.67%）。

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/股)				PE (倍)					PEG2023
						2022A	2023E	2024E	2025E	2021A	2022E	2023E	2024E	2025E	
6098.HK	碧桂园服务	252	19.44	7.46	-62%	-	1.16	1.37	1.47	5.05	-	5.60	4.74	4.43	-1.13
1516.HK	融创服务	71	4.20	2.33	-45%	-	0.23	0.27	0.28	4.94	-	8.83	7.37	7.19	-0.35
6049.HK	保利物业	223	46.05	40.30	-12%	-	2.51	3.12	3.79	22.92	-	13.94	11.22	9.24	0.49
0873.HK	世茂服务	39	2.82	1.57	-44%	-	0.17	0.20	-	2.97	-	7.93	6.90	-	-0.20
2869.HK	绿城服务	125	5.18	3.87	-25%	-	0.22	0.27	0.33	12.95	-	15.26	12.59	10.25	-1.93
1995.HK	旭辉永升服务	53	4.39	3.05	-31%	-	-	-	-	7.24	-	-	-	-	-
2669.HK	中海物业	285	8.13	8.66	7%	-	0.50	0.64	0.81	25.17	-	15.06	11.74	9.32	0.51
1755.HK	新城悦服务	39	9.20	4.53	-51%	-	0.64	0.73	0.82	6.36	-	6.14	5.37	4.82	3.57
9666.HK	金科服务	70	13.70	10.90	-20%	-	0.88	1.13	1.10	5.85	-	10.74	8.41	8.63	-0.41
6677.HK	远洋服务	16	2.25	1.35	-40%	-	0.50	0.63	-	3.17	3.09	2.37	1.87	-	0.15
0816.HK	金茂服务	25	5.80	2.74	-53%	-	0.46	0.55	0.63	10.84	-	5.14	4.35	3.76	0.11
1209.HK	华润万象生活	832	39.65	36.45	-8%	-	1.24	1.56	1.92	41.95	-	25.67	20.34	16.54	0.92
1502.HK	金融街物业	9	2.79	2.43	-13%	-	0.39	0.46	0.56	5.73	-	5.48	4.56	3.74	2.48
9909.HK	宝龙商业	25	6.46	3.93	-39%	-	0.79	0.90	1.07	4.94	-	4.34	3.82	3.19	0.66
3913.HK	合景悠活	19	1.73	0.92	-47%	-	-	-	-	2.43	-	-	-	-	-
6989.HK	卓越商企服务	30	3.77	2.45	-35%	-	0.44	0.51	0.59	5.11	-	4.84	4.17	3.60	1.78
6668.HK	星盛商业	14	2.12	1.36	-36%	-	0.18	0.21	0.24	6.40	-	6.61	5.60	4.85	-4.25
001914.SZ	招商积余	168	15.38	15.80	3%	0.61	0.73	0.90	1.10	32.66	22.58	18.75	15.27	12.51	0.81
002968.SZ	新大正	33	21.79	14.34	-34%	0.97	0.99	1.28	1.67	13.92	12.84	14.55	11.21	7.47	-6.65
均值										11.61	12.83	10.07	8.21	7.30	-0.20

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)
6098.HK	碧桂园服务	530	15.70	1.82	8.14
2007.HK	碧桂园	2,313	8.36	1.08	7.25
1238.HK	宝龙地产	416	10.05	0.76	8.46
2202.HK	万科企业	592	26.85	0.60	12.21
1516.HK	融创服务	628	20.56	0.59	15.31
1813.HK	合景泰富集团	464	13.55	0.46	12.15
9979.HK	绿城管理控股	163	8.09	0.42	8.09
3319.HK	雅生活服务	372	26.21	0.39	25.60
0817.HK	中国金茂	1,759	13.20	0.27	4.09
0873.HK	世茂服务	451	18.27	0.26	14.35
3900.HK	绿城中国	470	18.57	0.23	3.52
0960.HK	龙湖集团	162	2.55	0.23	1.47
0123.HK	越秀地产	358	8.89	0.12	7.32
1209.HK	华润万象生活	47	2.06	0.05	-0.62
1109.HK	华润置地	285	4.00	0.00	1.66
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
0688.HK	中国海外发展	806	7.36	-0.01	4.21
1918.HK	融创中国	991	18.19	-0.03	-0.14
2869.HK	绿城服务	365	11.28	-0.04	3.08
2669.HK	中海物业	456	13.88	-0.13	-1.59
2669.HK	中海物业	456	13.88	-0.13	-1.59
3990.HK	美的置业	95	6.60	-0.19	1.19
0813.HK	世茂集团	199	5.22	-0.53	1.63

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
我爱我家	2023-8-5	我爱我家控股集团股份有限公司关于持股5%以上股东减持股份达到1%暨减持计划进展的公告	至2023年8月4日，在本次减持计划期间内，五八有限公司通过集中竞价、大宗交易方式合计减持其持有的公司股份47,110,000股（占公司总股本的2%）。
中南建设	2023-8-7	江苏中南建设集团股份有限公司关于为揭阳吉辰提供担保的进展公告	2020年公司全资子公司揭阳吉辰房地产开发有限公司向广发银行股份有限公司汕头分行借款80,000万元，期限36个月，公司全资子公司汕头中南昱熙置业有限公司质押其持有的揭阳吉辰100%股权，公司为有关融资提供连带责任担保，担保金额80,000万元。2022年12月有关借款余额29,800万元，经过协商借款期限增加15个月，担保条件不变，担保期限相应延长。目前经过协商，有关借款期限再次增加12个月，担保条件不变，担保期限相应延长。
金地集团	2023-8-7	关于公司2023年7月份销售情况的公告	2023年7月公司实现签约面积59.0万平方米，同比下降20.43%；实现签约金额105.1亿元，同比下降43.37%。2023年1-7月公司累计实现签约面积530.0万平方米，同比上升7.44%；累计实现签约金额963.3亿元，同比下降19.16%。
金融街	2023-8-7	金融街控股股份有限公司公司债券（21金街04）2023年付息公告	金融街控股股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（债券简称：21金街04，债券代码：149586）将于2023年8月9日支付自2022年8月9日到2023年8月8日期间的利息，本次付息的债权登记日为2023年8月8日，凡在2023年8月8日（含）前买入并持有本期债券的投资者享有本次派发的利息。
保利发展	2023-8-8	关于本公司获得房地产项目的公告	公司新增加房地产项目8个：广州市天河区员村一横路东侧地块合作商住，上海市青浦区毛家角路南侧地块挂牌住宅，杭州市余杭区荆山湾路北侧地块合作住宅，南京市雨花台区数字大道北侧地块挂牌住宅，宁波市海曙区薛家南路东侧地块拍卖住宅，济南市槐荫区经六路南侧地块合作住宅，成都市金牛区金科西路西侧地块拍卖住宅，昆明市官渡区宝海路西侧地块拍。
	2023-8-8	2023年7月份销售情况简报	2023年7月，公司实现签约面积178.65万平方米，同比减少13.65%；实现签约金额310.02亿元，同比减少6.06%。2023年1-7月，公司实现签约面积1561.73万平方米，同比增加3.14%；实现签约金额2678.23亿元，同比增加10.12%。

□ 房企与物管公司公告

证券	公告日期	标题	内容
新城控股	2023-8-9	新城控股集团股份有限公司2023年7月份经营简报	公司2023年7月份销售情况7月份公司实现合同销售金额约60.05亿元，比上年同期下降44.86%；销售面积约78.46万平方米，比上年同期下降27.26%。1-7月累计合同销售金额约484.06亿元，比上年同期下降36.3% 累计销售面积约595.11万平方米，比上年同期下降22.21%
ST世贸	2023-8-9	上海世茂股份有限公司2023年7月房地产项目经营情况简报	2023年1-7月，上海世茂股份有限公司（以下简称：公司）无新增房地产储备项目。2023年1-7月，公司实现销售签约面积约32万平方米，同比下降15%；销售签约金额约52亿元，同比下降6%。
滨江集团	2023-8-10	关于控股股东部分股份解除质押的公告	本次解除质押基本情况：股东名称：财通证券资产管理有限公司。财通证券资产管理有限公司为控股股东本次解除质押数量19000（万股）占其所持股份比例13.45% 占公司总股本比例6.11% 起始日 2021-11-03解除日期2023-08-08
龙湖集团	2023-8-10	二零二三年七月未经审核营运数据及新增土地储备	本集团二零二三年七月新增一块土地储备，总建筑面积4.75万平方米，权益建筑面积2.38万平方米，权益低价人民币52亿元。截止二零二三年七月末，本集团累计实现经营性收入约人民币143.0亿元（含税金额人民币152.4亿元）；其中运营收入约人民币72.4亿元（含税金额约人民币77.5亿元），服务收入约人民币70.6亿（含税金额约人民币74.9亿）
招商蛇口	2023-8-10	招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年7月销售及近期购得土地使用权情况简报	2023年7月，公司实现签约销售面积79.48万平方米，同比减少6.38%；实现签约销售金额201.26亿元，同比减少15.78%。2023年1-7月，公司累计实现签约销售面积763.44万平方米，同比增加33.37%；累计实现签约销售金额1,865.62亿元，同比增加30.72%。
华夏幸福	2023-8-11	华夏幸福基业股份有限公司关于债务逾期、债务重组进展等事项的公告	截至2023年7月31日，华夏幸福基业股份有限公司累计未能如期偿还债务金额合计为人民币248.99亿元；公司《华夏幸福债务重组计划》中金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币1,864.59亿元；公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”“幸福优选平台”股权抵偿金融及经营债务合计金额约为人民币115.30亿元；自公司前次披露诉讼、仲裁情况后至2023年7月31日期间，公司新增发生的诉讼、仲裁事项涉案金额合计为人民币41.55亿元（其中27.95亿元因金融债务涉诉事项已完成债务重组并于2023年7月撤诉）



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>