

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

## 7月新房销售持续筑底，房贷利率有望下降

### 行业点评

本周A股地产、港股地产、物业板块均有所下跌。本周（8.12-8.18）申万A股房地产板块涨跌幅为-1.9%，在各板块中位列第15；WIND港股房地产板块涨跌幅为-6.2%，在各板块中位列第19。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-6.4%，恒生中国企业指数涨跌幅为-6%，沪深300指数涨跌幅为-2.6%；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-0.4%和-3.8%。

本周土地成交规模环比上升同比下降，土地市场延续低迷趋势。本周（8.12-8.18）全国300城宅地成交建面539万 $m^2$ ，单周环比+22%，单周同比-23%，平均溢价率5%。深圳市光明区成交首宗限价突破5万/ $m^2$ 地块。2023年初至今，全国300城累计宅地成交建面21988万 $m^2$ ，累计同比-25%；年初至今，保利发展、华润置地、建发房产、绿城中国、中海地产的权益拿地金额位居行业前五。

本周新房销售同比下降，环比上升，总体成交规模维持7月以来的低位。本周（8.12-8.18）35个城市商品房成交合计287万平方米，周环比+8%，周同比-22%。其中：一线城市周环比+26%，周同比-20%；二线城市周环比+2%，周同比-17%；三四线城市周环比+10%，周同比-64%。

本周二手房成交同环比均略有上升，总体成交规模维持低位。本周（8.12-8.18）15个城市二手房成交合计158万平方米，周环比+4%，周同比+1%。其中：一线城市周环比+7%，周同比-10%；二线城市周环比-5%，周同比-2%；三四线城市周环比+155%，周同比+79%（扬州市二手房成交数据出现极大值）。

7月新房销售持续筑底，支持性政策有望加速落地。8月15日，国家统计局发布2023年1-7月份全国房地产市场基本情况：经追溯调整后，1-7月商品房销售额70450亿元，同比下降1.5%；7月单月商品房销售额7358亿元，同比下降19.3%。1-7月商品房销售面积66563万方，同比下降6.5%；7月单月商品房销售面积7048万方，同比下降15.5%。8月16日，国家统计局发布2023年7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况：从新房价格指数看，7月全国70城的新房价格指数环比下跌0.2%，连续2个月下跌，其中一线城市环比继续持平，二线城市环比由持平转为下降0.2%，三线城市环比下降0.3%，降幅扩大0.2个百分点。从城市数量看，7月有20城新房价格环比上涨，较6月减少11城；有49城环比下跌，较6月增加11城。我们认为销售数据的颓势有望促进各地支持性政策的加速落地。

MLF超预期下调，后续五年期以上LPR有望跟降，房贷利率将进一步下降。8月15日，央行开展2040亿元逆回购操作和4010亿元中期借贷便利（MLF）操作，其中MLF下调15个基点，MLF利率降至2.5%。由于央行最近一次调降MLF是在6月，仅两个月后8月MLF利率再次迎来调降，间隔时间之短超出市场预期。根据“LPR=MLF利率+加点”的传导机制，随着本次MLF利率下调，8月的LPR将大概率随之下调，对应的房贷利率亦有望进一步下降，助力降低购房成本，提振购房需求。目前金融端的支持性政策正逐步落地，后续各地有望因城施策加速出台各类需求端支持政策，形成政策组合拳，进一步加快推动销售市场的复苏回升。

### 投资建议

日前国家统计局公布的7月新房销售额、销售面积、价格涨跌情况等数据均表现承压。目前销售市场正持续筑底，金融端下调房贷利率箭在弦上，更多需求端支持性政策有望加速落地。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月新房销售持续筑底.....	4
房贷利率有望进一步下降.....	4
行情回顾.....	5
地产行情回顾.....	5
物业行情回顾.....	5
数据跟踪.....	6
宅地成交.....	6
新房成交.....	7
二手房成交.....	9
重点城市库存与去化周期.....	10
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.....	13
物管公司动态.....	14
行业估值.....	14
风险提示.....	15

## 图表目录

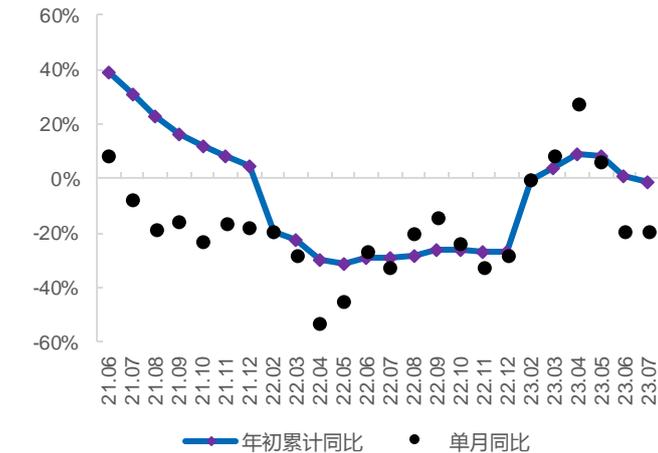
图表 1: 7月商品房销售额同比-19.3%.....	4
图表 2: 7月商品房销售面积同比-15.5%.....	4
图表 3: 7月各能级城市的新房价格指数均环比下跌.....	4
图表 4: 7月新房价格环比下跌的城市 49 个, 上升的 20 个.....	4
图表 5: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 6: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 7: 本周地产个股涨跌幅前 5 名.....	5
图表 8: 本周地产个股涨跌幅末 5 名.....	5
图表 9: 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅.....	5
图表 10: 本周物业个股涨跌幅前 5 名.....	6
图表 11: 本周物业个股涨跌幅末 5 名.....	6
图表 12: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率.....	6
图表 13: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m <sup>2</sup> ) 及同比.....	6

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

## 7月新房销售持续筑底

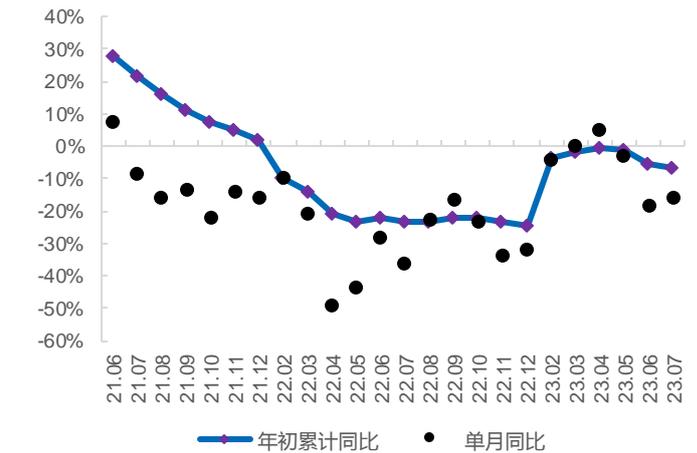
7月新房销售正持续筑底，支持性政策有望加速落地。8月15日，国家统计局发布2023年1-7月份全国房地产市场基本情况：经追溯调整后，1-7月商品房销售额70450亿元，同比下降1.5%；7月单月商品房销售额7358亿元，同比下降19.3%。1-7月商品房销售面积66563万方，同比下降6.5%；7月单月商品房销售面积7048万方，同比下降15.5%。8月16日，国家统计局发布2023年7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况：从新房价格指数看，7月全国70城的新房价格指数环比下跌0.2%，连续2个月下跌，其中一线城市环比继续持平，二线城市环比由持平转为下降0.2%，三线城市环比下降0.3%，降幅扩大0.2个百分点。从城市数量看，7月有20城新房价格环比上涨，较6月减少11城；有49城环比下跌，较6月增加11城。在此背景下，我们认为销售数据的颓势有望促进各地支持性政策的加速落地。

图表1：7月商品房销售额同比-19.3%



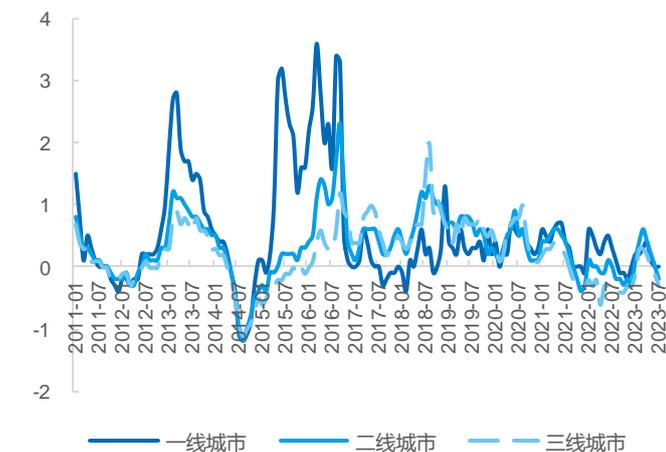
来源：国家统计局，国金证券研究所

图表2：7月商品房销售面积同比-15.5%



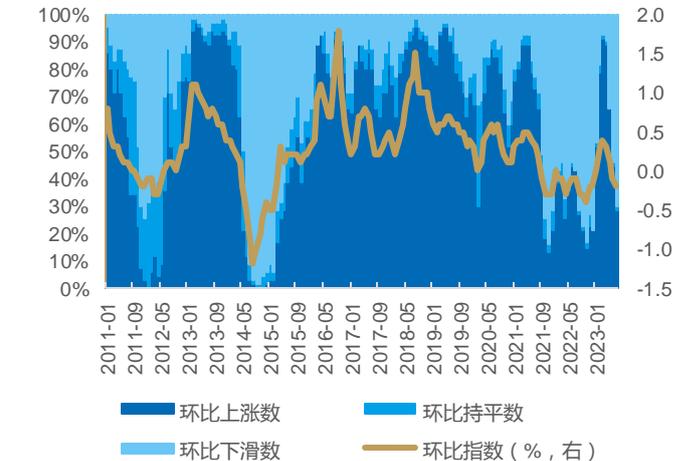
来源：国家统计局，国金证券研究所

图表3：7月各能级城市的新房价格指数均环比下跌



来源：国家统计局，国金证券研究所

图表4：7月新房价格环比下跌的城市49个，上升的20个



来源：国家统计局，国金证券研究所

## 房贷利率有望进一步下降

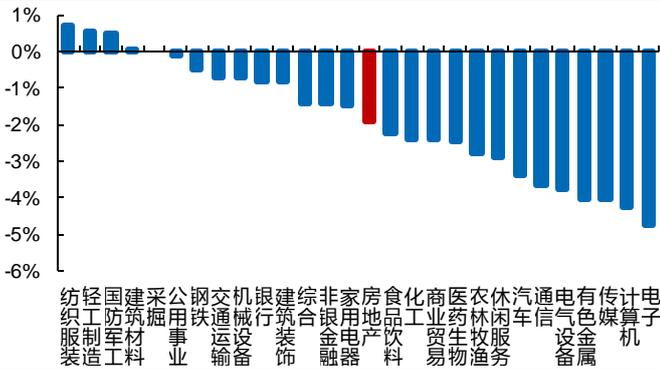
MLF超预期下调，后续五年期以上LPR有望跟降，房贷利率将进一步下降。8月15日，央行开展2040亿元逆回购操作和4010亿元中期借贷便利（MLF）操作，其中MLF下调15个基点，MLF利率降至2.5%。由于央行最近一次调降MLF是在6月，仅两个月后8月MLF利率再次迎来调降，间隔时间之短超出市场预期。根据“LPR=MLF利率+加点”的传导机制，随着本次MLF利率下调，8月的LPR将大概率随之下降，对应的房贷利率亦有望进一步下降，助力降低购房成本，提振购房需求。目前金融端的支持性政策正逐步落地，后续各地有望因城施策加速出台各类需求端支持政策，形成政策组合拳，进一步加快推动销售市场的复苏回升。

## 行情回顾

### 地产行情回顾

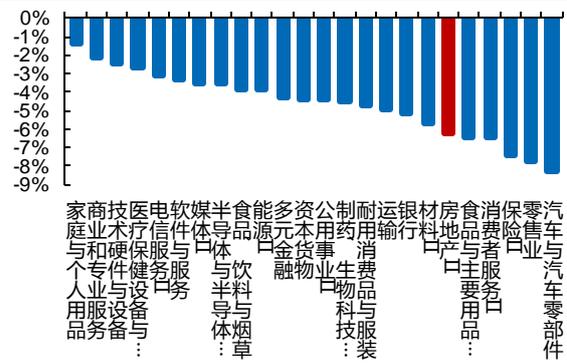
本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为-1.9%，在各板块中位列第 15；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-6.2%，在各板块中位列第 19。本周地产涨跌幅前 5 名为卡森国际、\*ST 泛海、渝开发、天房发展、中迪投资，涨跌幅分别为+18.2%、+15%、+11.9%、+8.7%、+5.7%；末 5 名为珠光控股、花样年控股、路劲、世茂集团、碧桂园，涨跌幅分别为-25%、-23.3%、-22.5%、-22.5%、-22.4%。

图表 5: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



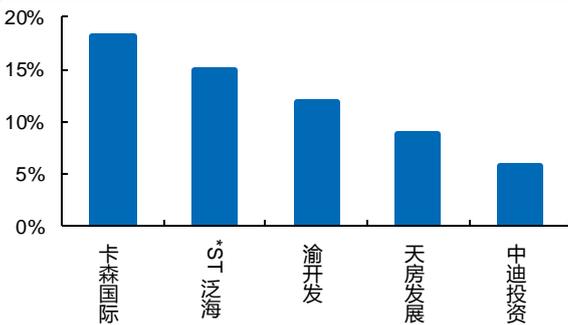
来源: wind, 国金证券研究所

图表 6: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序



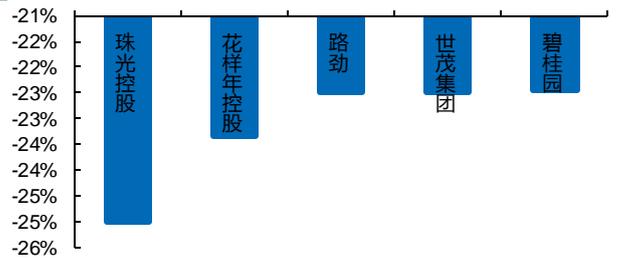
来源: wind, 国金证券研究所

图表 7: 本周地产个股涨跌幅前 5 名



来源: wind, 国金证券研究所

图表 8: 本周地产个股涨跌幅末 5 名

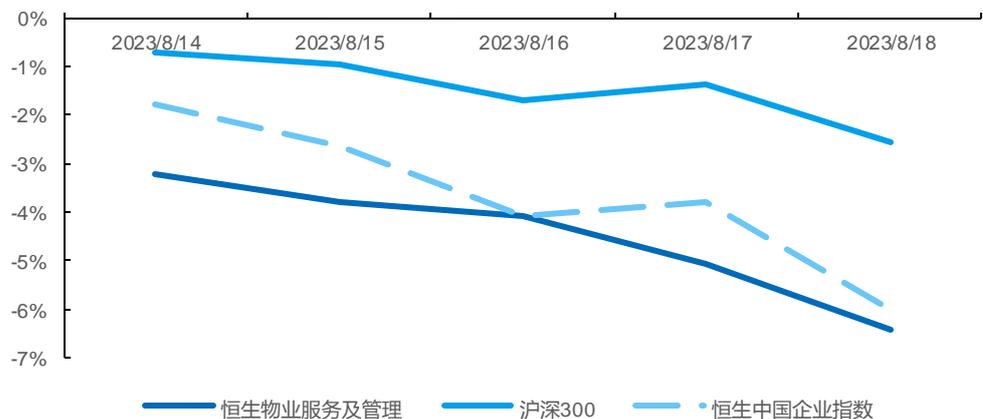


来源: wind, 国金证券研究所

### 物业行情回顾

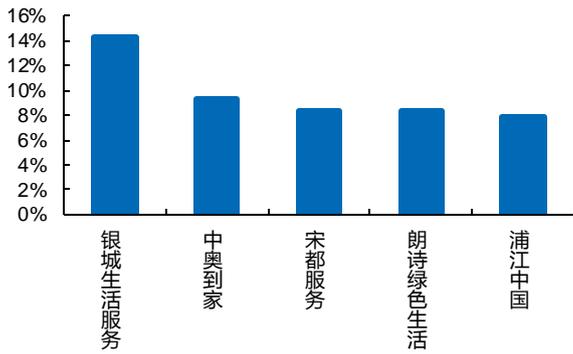
本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-6.4%，恒生中国企业指数涨跌幅为-6%，沪深 300 指数涨跌幅为-2.6%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为-0.4%和-3.8%。本周物业涨跌幅前 5 名为银城生活服务、中奥到家、宋都服务、朗诗绿色生活、浦江中国，涨跌幅分别为+14.3%、+9.4%、+8.4%、+8.3%、+7.9%；末 5 名为融信服务、奥园健康、恒大物业、时代邻里、雅生活服务，涨跌幅分别为-27.8%、-21.9%、-20%、-15.4%、-15.1%。

图表 9: 本周恒生物业管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅

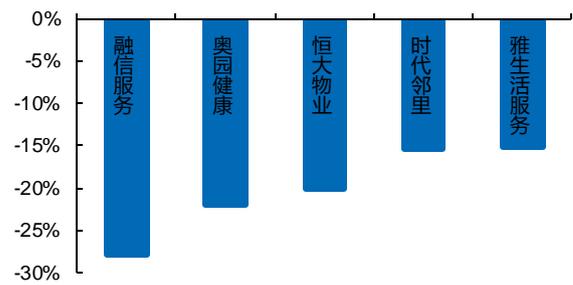


来源: wind, 国金证券研究所

图表10: 本周物业个股涨跌幅前5名



图表11: 本周物业个股涨跌幅末5名



来源: wind, 国金证券研究所

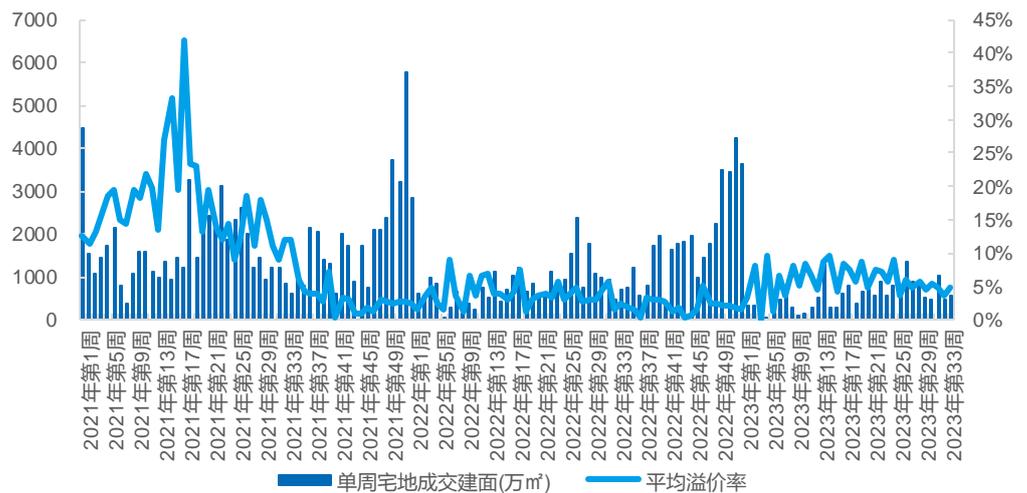
来源: wind, 国金证券研究所

## 数据跟踪

### 宅地成交

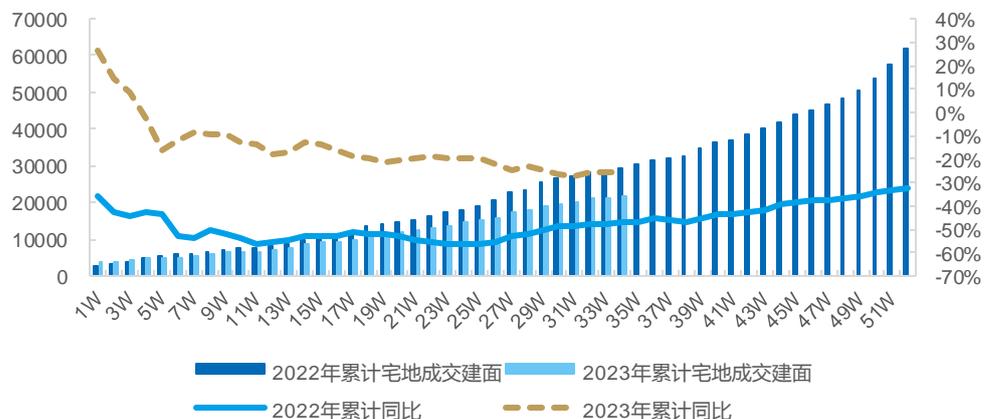
根据中指研究院数据, 2023年第34周, 全国300城宅地成交建面539万 $m^2$ , 单周环比22%, 单周同比-23%, 平均溢价率5%。2023年初至今, 全国300城累计宅地成交建面21988万 $m^2$ , 累计同比-25%; 年初至今, 保利发展、华润置地、建发房产、绿城中国、中海地产的权益拿地金额位居行业前五, 分别为538、509、416、373、371亿元。

图表12: 全国300城单周宅地成交建面及平均成交溢价率



来源: 中指研究院, 国金证券研究所

图表13: 全国300城累计宅地成交建面(万 $m^2$ )及同比



来源: 中指研究院, 国金证券研究所

图表14: 2023年初至今权益拿地金额前20房企

排行	企业名称	土地宗数(宗)	权益拿地金额 (亿元)	权益建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	总规划建面 (万m <sup>2</sup> )	溢价水平(%)	楼面均价(元/m <sup>2</sup> )
1	保利发展	41	538	347	387	6.48	15559
2	华润置地	28	509	255	360	8.81	20000
3	建发房产	39	416	335	377	11.95	12573
4	绿城中国	21	373	175	209	6.45	20332
5	中海地产	12	371	121	121	9.78	30732
6	招商蛇口	21	272	133	196	9.03	18718
7	万科	16	242	168	221	5.56	15039
8	越秀地产	13	226	118	140	10.91	17956
9	中国铁建	20	221	175	229	7.76	11826
10	滨江集团	16	200	133	147	5.32	15237
11	A房企	8	174	87	89	11.27	20579
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	中国中铁	7	82	56	95	11.65	11301

来源: 中指研究院, 国金证券研究所 注: 截至2023年第34周(8月18日)

### 新房成交

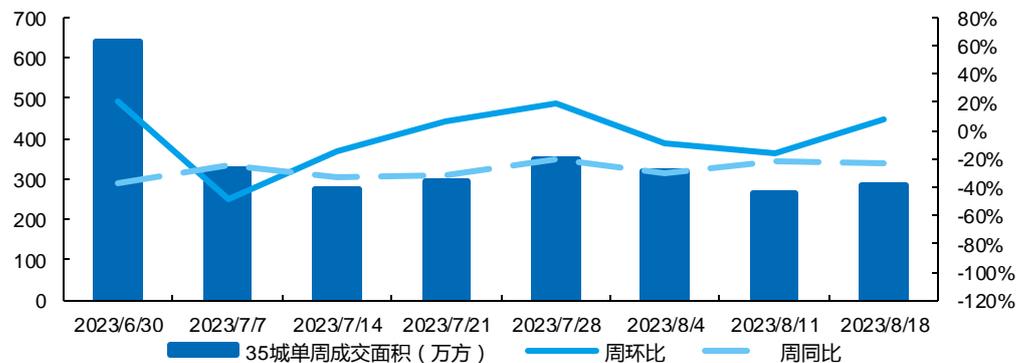
根据wind数据, 本周(8月12日-8月18日)35个城市商品房成交合计287万平方米, 周环比+8%, 周同比-22%, 月度累计同比-25%, 年度累计同比-10%。其中:

一线城市: 周环比+26%, 周同比-20%, 月度累计同比-28%, 年度累计同比+13%;

二线城市: 周环比+2%, 周同比-17%, 月度累计同比-19%, 年度累计同比-9%;

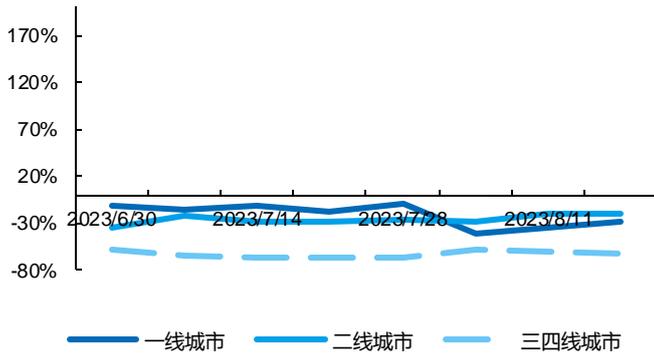
三四线城市: 周环比+10%, 周同比-64%, 月度累计同比-62%, 年度累计同比-55%。

图表15: 40城新房成交面积及同比增速

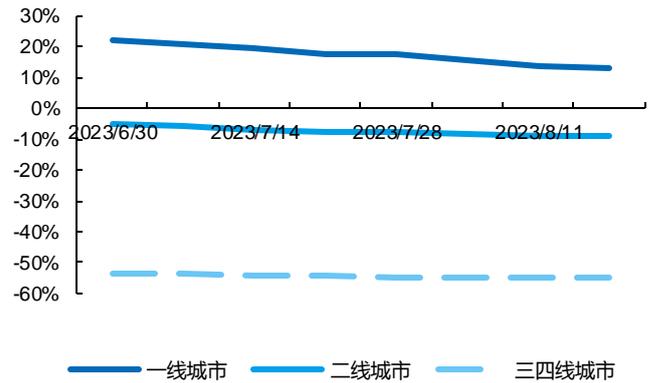


来源: wind, 国金证券研究所

图表16: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比



图表17: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表18: 35城新房成交明细 (万平方米)

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	23.1	56%	-6%	49.1	-19%	755	13%
上海	27.0	8%	-43%	68.3	-41%	1212	25%
广州	16.2	39%	20%	34.2	9%	663	2%
深圳	6.6	5%	17%	17.3	-39%	307	-2%
杭州	8.2	-26%	-45%	28.6	-27%	671	2%
宁波	2.5	-16%	-66%	6.9	-53%	242	-2%
南京	8.0	-44%	-48%	29.2	-30%	510	-20%
苏州	17.3	82%	-3%	34.2	-19%	479	-31%
武汉	21.5	32%	-30%	49.5	-33%	993	-10%
济南	12.1	10%	-36%	31.5	-37%	670	-5%
青岛	20.8	30%	-15%	47.3	-26%	989	-19%
成都	47.5	0%	1%	133.9	-3%	1893	1%
福州	7.4	282%	43%	10.9	-36%	152	-28%
厦门	-	-	-	-	-	-	-
佛山	12.4	-50%	-47%	49.7	-8%	751	-16%
南宁	9.4	9%	-31%	25.4	-22%	447	-4%
无锡	5.5	-16%	-5%	12.1	-12%	247	-13%
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	-	-	-	-	-	-	-
温州	11.9	68%	52%	22.3	-21%	577	22%
金华	4.3	44%	163%	8.5	77%	84	-30%
惠州	9.9	412%	97%	13.6	-6%	140	23%
泉州	1.4	-50%	-	4.3	-	21	-27%
扬州	3.0	48%	-23%	6.3	-29%	121	8%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	0.5	5%	-78%	1.3	-78%	48	-35%
汕头	2.6	0%	23%	6.6	32%	82	-14%
江门	2.6	19%	-28%	9.6	13%	140	5%
清远	-	-	-	-	-	-	-
莆田	1.3	89%	49%	2.2	-29%	40	-31%

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
芜湖	1.4	93%	-54%	2.7	-72%	112	-40%
岳阳	0.9	-7%	-72%	2.4	-71%	121	16%
韶关	1.4	-51%	-55%	4.7	0%	72	-19%

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

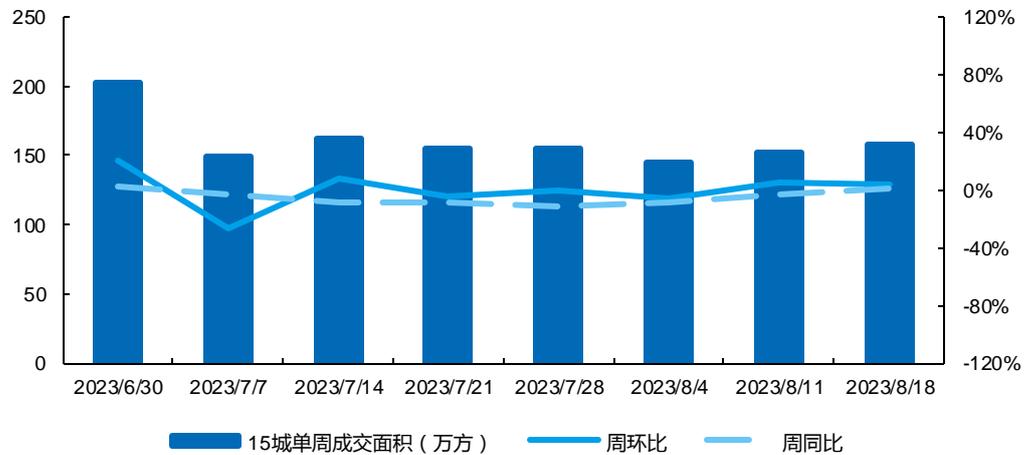
根据 wind 数据, 本周 (8 月 12 日-8 月 18 日) 15 个城市二手房成交合计 158 万平方米, 周环比+4%, 周同比+1%, 月度累计同比-2%, 年度累计同比+31%。其中:

一线城市: 周环比+7%, 周同比-10%, 月度累计同比-14%, 年度累计同比+17%;

二线城市: 周环比-5%, 周同比-2%, 月度累计同比+1%, 年度累计同比+35%;

三四线城市: 周环比+155%, 周同比+79%, 月度累计同比+11%, 年度累计同比+35%。

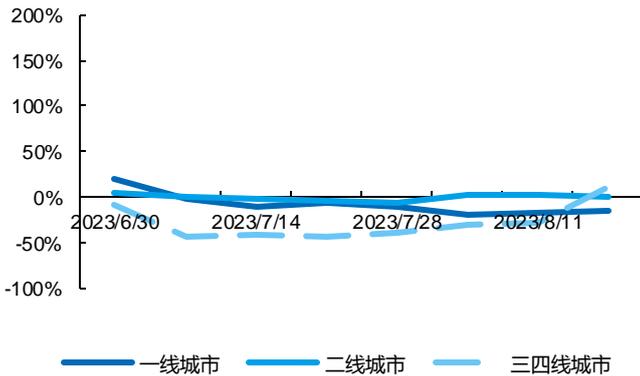
图表 19: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周)



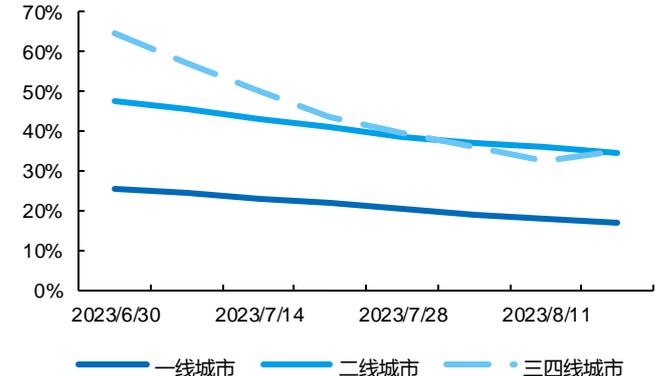
来源: wind, 国金证券研究所

图表 20: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比

图表 21: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所



来源: wind, 国金证券研究所

图表 22: 15 城二手房成交明细 (万平方米)

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	24.4	12%	-16%	60.0	-21%	987	11%
深圳	6.2	-8%	25%	17.4	21%	235	47%
杭州	7.5	-15%	-4%	21.6	19%	265	20%
南京	10.5	-16%	-26%	32.9	-13%	567	40%
苏州	11.3	-20%	-18%	35.1	-22%	518	21%

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
成都	39.3	3%	4%	103.8	5%	1,543	48%
厦门	5.5	33%	-4%	15.8	-22%	186	-24%
南宁	5.0	4%	20%	12.5	48%	165	69%
青岛	9.2	-11%	-14%	27.5	-9%	386	27%
佛山	15.8	-6%	8%	43.9	17%	562	34%
东莞	5.9	-8%	35%	16.9	29%	243	132%
金华	2.3	30%	39%	6.9	27%	94	-1%
江门	1.9	5%	36%	5.2	27%	67	37%
扬州	9.4	214%	181%	14.6	59%	149	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。

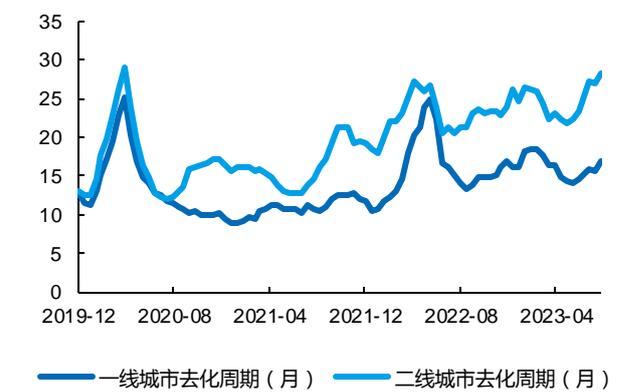
### 重点城市库存与去化周期

本周 12 城商品房库存(可售面积)为 1.58 亿平米, 环比+0%, 同比-1%。以 3 个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为 22.2 月, 较上周+0.4 个月, 较去年同比+4.3 个月。

图表 23: 12 城商品房的库存和去化周期



图表 24: 12 城各城市能级的库存去化周期



来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表 25: 12 个重点城市商品房库存及去化周期

城市	可售面积(万方)	同比去年同期	3 个月移动日均成交面积(万方)	去化周期(月)	同期增减(月)
北京	2,512	-1%	3.3	25.6	0.53
上海	613	23%	5.3	3.8	0.31
广州	2,274	7%	2.8	27.2	1.57
深圳	859	10%	1.4	21.2	0.62
杭州	776	-20%	2.9	9.1	0.44
南京	2,725	-3%	2.0	45.9	-0.45
苏州	1,309	-13%	1.9	23.3	1.00
福州	1,335	-2%	0.6	78.4	3.62
南宁	837	-14%	1.8	15.4	0.51
泉州	715	4%	0.2	146.8	-
温州	1,449	13%	2.0	24.1	0.18
莆田	354	-11%	0.1	87.4	7.24

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26: 房地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2023/8/14	福州、厦门、成都、沈阳	根据财联社,福州、厦门、成都、沈阳等多个城市拟于近日调整优化限购政策,降低二套房首付比例下限。限购取消后,当地首套、二套房最低首付比例可进一步降至20%、30%,有望激活刚性和改善性住房需求,提升房地产市场交易活跃度。后续,可能还有其他优化政策出台。
2023/8/14	上海	上海决定发行6笔专项债券,计划发行面值总额为57.09亿元,拟于8月21日上午9:30-10:10招标。其中专项债券(十一期)、(十二期)为棚改专项债,发行金额分别为8亿元和23.5亿元。
2023/8/14	兰溪	兰溪上调公积金最高可贷额度,进一步加大购房支持力度,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。根据兰溪现行的公积金贷款政策,首套和二套首付比例分别为20%和40%。此外,二孩家庭贷款额度可上浮20%;全日制硕士研究生毕业和博士毕业购买建筑面积144平方米(含)以下住宅的,可分别上浮50%和100%。
2023/8/14	阜阳市	阜阳市发布《关于开展偿还住房商贷委托按月划转公积金业务的通知》。《通知》显示,为充分发挥住房公积金制度保障作用,全面优化营商环境,为缴存职工提供更为方便快捷的服务,根据阜阳市相关文件要求,阜阳市缴存职工使用商业贷款购房的,可申请办理偿还住房商贷委托按月划转公积金业务。
2023/8/15	央行	人民银行开展2040亿元公开市场逆回购操作和4010亿元中期借贷便利(MLF)操作。其中,逆回购中标利率为1.80%,较此前下降10个基点;MLF中标利率为2.50%,较此前下降15个基点。同日,人民银行下调常备借贷便利利率,各期限均下调10个基点。
2023/8/15	山东省	山东省发布了40条提振扩大消费的政策措施,在住房消费方面提出,各市可通过发放住房消费券、优化公积金贷款服务等,对新市民、青年人等群体开展群(团)购商品房给予支持;对购买首套自住住房的多子女家庭,可适当提高住房公积金贷款额度。为加大住房公积金租房支持力度,助力新市民、青年人安居,进一步支持多子女家庭解决住房问题,其中,在强化大宗消费支撑方面提出,支持刚性和改善性住房需求,各市可通过发放住房消费券、优化公积金贷款服务等,对新市民、青年人等群体开展群(团)购商品房给予支持。新市民、青年人连续足额缴存住房公积金满3个月,本人及配偶在缴存城市无自有住房且租赁住房的,可按照上月本人住房公积金月缴存额度提取住房公积金。住房公积金政策向多子女家庭倾斜,在缴存城市无自有住房且租赁住房的多子女家庭,可按照实际房租支出提取住房公积金;对购买首套自住住房的多子女家庭,可适当提高住房公积金贷款额度。
2023/8/15	合肥	合肥市住房公积金管理中心发布《关于公开征求<关于进一步优化住房公积金使用政策的通知(征求意见稿)>意见的公告》。意见稿显示,缴存人使用公积金贷款购买一星级及以上居住类绿色建筑(新建商品住宅)的,计算最高可贷额度时上浮20%,上浮后贷款额度不得超过合肥市规定的相应档次贷款额度上限标准。合肥市将支持新市民、青年人刚性购房需求,在合肥市购买首套自住住房的,租房提取额与公积金余额合并计算贷款基数。同时,合肥还将推出偿还公积金贷款、商业贷款、组合贷款提取事项“随心取”服务举措。将还贷提取次数由每年一次放宽至每月一次,缴存人在累计提取额不超过实际已还贷款本息时可随时提取公积金。
2023/8/15	温州	温州市住房公积金管理中心发布《关于进一步完善我市住房公积金业务政策规定的通知》。《通知》明确:①调高并统一全市住房公积金贷款额度,双人缴存家庭最高贷款额度调整至100万元,最低保底贷款额度调整至30万元;单人缴存家庭最高贷款额度调整至65万元,最低保底贷款额度调整至20万元;调整贷款计算规则,贷款额度计算办法中按缴存时限确定的基数倍数调整至6倍,最高倍数调整至12倍。②优化住房公积金贷款家庭住房套数认定标准。缴存人家庭住房套数认定范围,以不动产登记部门记载的购房所在地县(市)级行政区域范围内房屋信息为准,已拥有的房屋使用土地性质为集体所有的,申请住房公积金贷款时不计入住房套数。③其他地市缴存住房公积金的职工,在温州行政区域内购买住房的,符合相关规定的,均可向该市申请个人住房公积金贷款。住房公积金缴存职工家庭无房,申请无房租租赁提取住房公积金的,每月可提取额度提高至1600元。
2023/8/16	北京	中央国家机关住房资金管理中心发布《关于优化住房公积金提取政策进一步规范提取行为的通

时间	城市/机构	内容
2023/8/16	国家金融与发展实验室	<p>知》。通知明确，因北京非首都功能疏解而迁往雄安新区的中央国家机关（含中央企业）职工，可“零材料”办理提取住房公积金。职工提取住房公积金用于支付房租的，可按月提取住房公积金；职工家庭在北京市行政区域内无自有住房且租赁住房的，可按每人每月 2000 元限额提取住房公积金；职工在北京市外的工作地、户籍地或户籍地所在省份的省会（首府）城市购买自住住房的，可申请提取住房公积金。</p> <p>国家金融与发展实验室发布 2023 年二季度报告指出，2023 年下半年，随着新增个人住房贷款利率的下降、首付比例的下调、存量个人住房贷款利率的调整等住房需求端政策的落地，住房销售市场将缓慢筑底，但受房企违约风险尚未出清影响，年度住房销售面积可能不及 10 亿平方米。对于需求端来说，刚需群体的住房消费需求仅通过房地产政策的调整难以释放，更多地要依靠宏观经济形势的好转，就业、收入预期的改善；改善群体的购房需求则可以依靠“认房又认贷”政策的调整、交易成本的下降等优化措施来释放。对于供给端来说，房企融资恢复和销售复苏均不及预期，后续可能仍有房企出现债务违约。</p>
2023/8/17	央行	<p>8 月 17 日，央行公布《2023 年第二季度中国货币政策执行报告》。《报告》指出适应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，促进房地产市场平稳健康发展。包括落实好“金融 16 条”，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。延续实施保交楼贷款支持计划至 2024 年 5 月末，稳步推进租赁住房贷款支持计划在试点城市落地。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，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，促进房地产市场平稳健康发展。</p>
2023/8/17	南昌	<p>南昌市政府根据《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的指导意见》，制定有关措施：一、实行阶段性购房补贴。二、支持改善需求置换住房。三、推行二手房“带押过户”。四、推行货币化和“房票”安置方式。五、优化房地产用地供应。六、优化土地出让价款缴纳期限。七、支持商业库存加快去化。八、优化项目审批服务。九、提升商品住房品质。十、完善预售资金监管。十一、完善项目周边配套。十二、加快推进租购并举。十三、按下限执行住房信贷政策。十四、优化住房公积金使用政策。十五、满足房企合理融资需求。</p>
2023/8/18	证监会	<p>证监会表示，将进一步推出稳预期、稳信心的措施，激发债券市场活力坚持底线思维，全力做好房地产、城投等重点领域风险防控。适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，继续抓好资本市场支持房地产市场平稳健康发展政策措施落地见效。保持房企股债融资渠道总体稳定，支持正常经营房企合理融资需求。坚持“一企一策”，稳妥化解大型房企债券违约风险。强化城投债券风险监测预警，把公开市场债券和非标债务“防爆雷”作为重中之重，全力维护债券市场平稳运行。</p>
2023/8/18	经济日报	<p>经济日报文章称，化解房企债务风险既要干在当下，又要谋划长远，必须推动房地产业向新发展模式平稳过渡。路径之一，是开展现房销售试点。住建部此前明确表示，有条件的可以进行现房销售，继续实行预售的，必须把资金监管责任落实到位，防止资金抽逃。最后，要保持定力，在发展中稳步、有序化解风险。当前，要抓紧研究促进房地产业健康发展的治本之策。其中，要改革、完善与房地产相关的土地、财税、金融等基础性制度，多渠道增加市场化长租房、保障性租赁住房供给，推动房企转型，有序构建房地产业健康发展新模式。</p>
2023/8/17	央行	<p>8 月 17 日，央行公布《2023 年第二季度中国货币政策执行报告》。《报告》指出适应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，促进房地产市场平稳健康发展。包括落实好“金融 16 条”，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。延续实施保交楼贷款支持计划至 2024 年 5 月末，稳步推进租赁住房贷款支持计划在试点城市落地。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，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，促进房地产市场平稳健康发展。</p>

来源：各政府官网，央行，国家金融与发展实验室，经济日报，财联社，国金证券研究所

## 地产公司动态

图表27: 地产公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
龙湖集团	2023/8/14	提前偿债	公司已将 17 亿元款项拨入 18 龙湖 04 债券兑付专户, 目前龙湖年内境内到期债务仅余 11 月到期的 1.19 亿元。
碧桂园	2023/8/14	债券展期	公司提议将 9 月 2 日到期的境内债“16 碧园 05”展期三年。
祥生控股集团	2023/8/14	经营业绩	公司 7 月权益销售额约人民币 8.93 亿, 同比-60.2%; 1-7 月权益销售额约人民币 96.84 亿, 同比-45.1%。
远洋集团	2023/8/14	经营业绩	公司预计上半年亏损约 170-200 亿元人民币, 而上年同期亏损约 10.87 亿元人民币。
弘阳地产	2023/8/14	经营业绩	公司预计上半年亏损约 25-30 亿元人民币, 而上年同期亏损约 4.05 亿元人民币。
中国恒大	2023/8/14	减持股份	恒大汽车获纽顿集团投资 5 亿美元, 公司持股将降至约 46.86%, 不再并表恒大汽车。
中国恒大	2023/8/14	资产换股	作为境外债务拟议重组的一部分, 公司及其他方向恒大新能源汽车提供的若干贷款拟按每股恒大新能源汽车股份 3.84 港元的换股价转换为恒大新能源汽车新股。
雅居乐集团	2023/8/15	配股	公司 3.46 亿股配股认购成功, 筹集净款项 3.872 亿港元。
美的置业	2023/8/15	发行中票	成功发行第二期中票发行规模为 5 亿元, 期限为 1+1, 票面利率 4.70%; 第三期绿色中票发行规模为 4.2 亿元, 期限 2 年, 票面利率 4.90%, 两期合计发行规模 9.2 亿元。
万达酒店发展	2023/8/16	经营业绩	上半年收入 4.64 亿港元, 同比增加 30.53%; 归母净利润 1.4 亿港元, 同比增加 119.7%
远洋集团	2023/8/17	票据付息	公司关于对 2024 年票据、2027 年票据及 2029 年票据各自延期支付利息的特别决议案已获正式通过。
招商蛇口	2023/8/17	发行公司债	公司拟发行 2023 年第二期公司债, 发行规模不超过 50 亿元, 品种一期限 3 年, 票面利率询价区间 2.5%-3.5%; 品种二期限 5 年, 票面利率询价区间为 2.9%-3.9%。
融创中国	2023/8/17	出售项目	公司先后以 12.29 亿元向债权人荣丰公司或其指定方出售三个项目, 以偿还相关债务。
宝龙地产	2023/8/17	经营业绩	公司预计核心归母净利润约 11 亿元至 13 亿元, 同比减少 23.12%至 34.95%。
华侨城 A	2023/8/18	经营业绩	7 月实现合同销售金额 34.8 亿元, 同比减少 16.75%; 1-7 月累计实现合同销售金额 262.5 亿元, 同比减少 17%。
时代中国控股	2023/8/18	经营业绩	预计上半年归母净亏损约 15-20 亿元, 而上年同期归母净利润为 2375.2 万元。
融创中国	2023/8/18	经营业绩	预计上半年归母净亏损为 150-160 亿元, 而上年同期归母净亏损约为 187.6 亿元。
龙湖集团	2023/8/18	经营业绩	公司上半年营业收入为 620.4 亿元, 同比减少 34.56%; 归母净利润为 80.6 亿元, 同比增加 7.73%。
碧桂园	2023/8/18	展期方案	碧桂园首支境内债的展期方案为: 将在债券到期后的第 1、2、3 个月分别支付 2%的本金, 第 12 个月支付 10%的本金; 第 24 个月支付 15%的本金、第 30 个月支付 25%本金、第 36 个月支付剩余 44%的本金。碧桂园将于 8 月 23 日至 25 日召开债权人会议。

来源: 各公司公告, 第一财经, 财联社, 界面新闻, 国金证券研究所

## 物管行业政策和新闻

图表28: 物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2023/8/19	泉州	近日, 泉州召开全市物业党建联建暨公共收益“点题整治”部署现场会, 启动党建引领物业融入基层治理三年行动。下阶段, 泉州市将开展无物业服务小区“清零”行动, 对无物业服务的住宅小区采取选聘专业化物业服务企业、社区“两委”组织居民自我管理; 探索街道社区党组织领办公益性物业服务等方式实现兜底物业服务; 探索将无物业服务住宅小区与邻近小区捆绑打包、集中管理, 2025 年年底全部住宅小区实现物业服务全覆盖。

来源: 中国物业新闻网, 国金证券研究所

## 物管公司动态

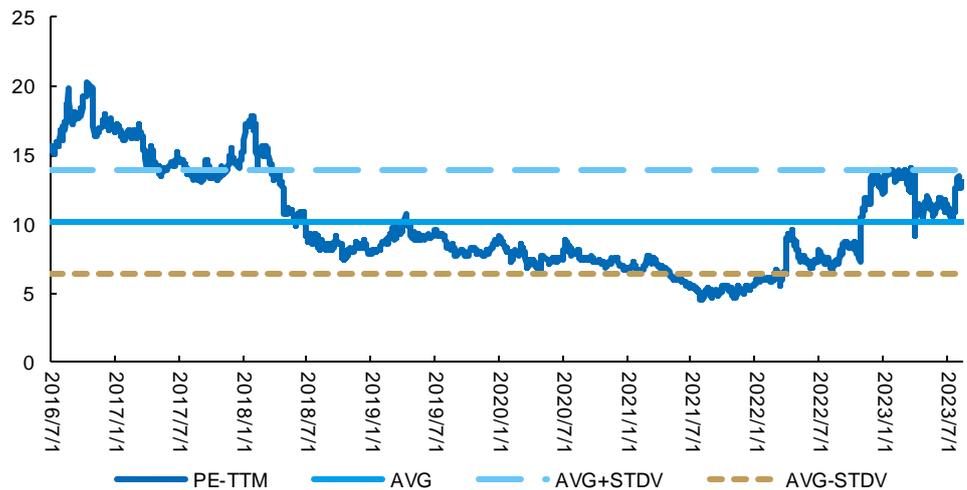
图表29: 物管公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
远洋服务	2023/8/14	经营业绩	公司预计上半年归母净利润约 1.20-1.33 亿元，同比下降 50.2%-55.1%。
建业新生活	2023/8/15	经营业绩	公司预计上半年净亏损 2-4 亿元，而 2022 年同期为盈利 3.01 亿元。
融创服务	2023/8/15	经营业绩	公司预计上半年归母净利润不低于 3 亿元，而 2022 年同期为归母净亏损 7.5 亿元。
滨江服务	2023/8/16	关联交易	全资子公司宁波滨润拟合计斥资 1863.35 万元承接若干停车场的使用权。
京城佳业	2023/8/16	经营业绩	公司上半年总收入约 8.88 亿元，同比增加 33.4%；归母净利润约 5868.3 万元，同比增加 12.0%。
荣万家	2023/8/16	经营业绩	公司预计上半年净利润约为 9700 万元，同比减少约 46%。
东原仁知服务	2023/8/18	经营业绩	公司上半年收入约为 7.06 亿元，同比增加 16.5%；归母净利润约 3200 万元，同比增加 40.8%。

来源：各公司公告，国金证券研究所

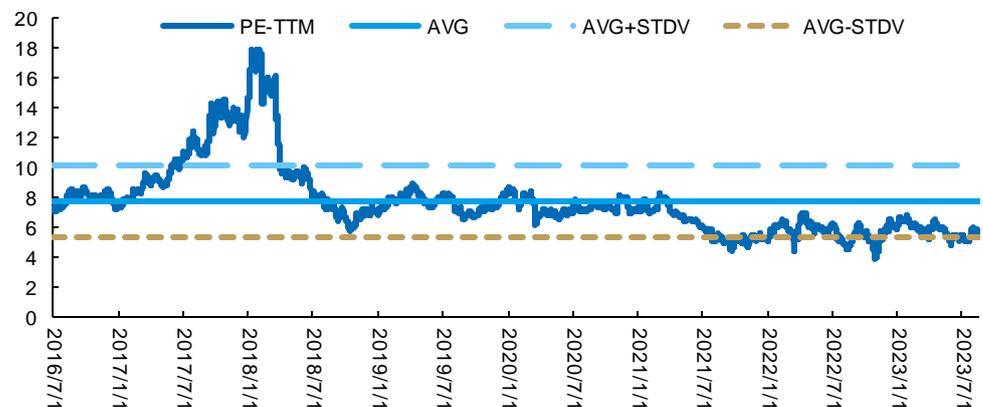
## 行业估值

图表30: A股地产 PE-TTM



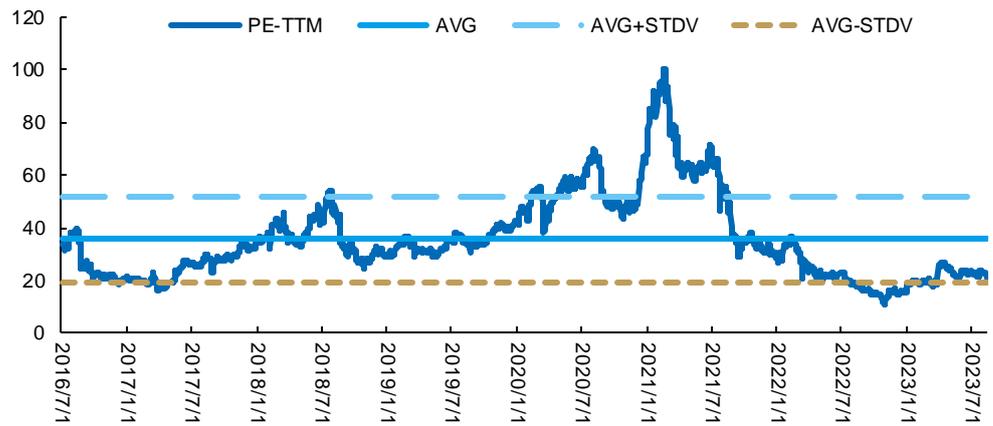
来源：wind，国金证券研究所

图表31: 港股地产 PE-TTM



来源：wind，国金证券研究所

图表32: 港股物业股PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表33: 覆盖公司估值情况

股票代码	公司	评级	市值 (亿元)	PE			归母净利润 (亿元)			归母净利润同比增速		
				2022A	2023E	2024E	2022A	2023E	2024E	2022A	2023E	2024E
000002.SZ	万科A	增持	1,586	7.0	6.7	6.1	226.2	238.2	259.6	0%	5%	9%
600048.SH	保利发展	买入	1,695	9.2	7.5	6.1	183.5	227.1	279.3	-33%	24%	23%
001979.SZ	招商蛇口	买入	1,159	27.2	17.6	10.9	42.6	65.9	106.5	-59%	55%	62%
600153.SH	建发股份	买入	343	5.5	4.4	3.9	62.8	77.1	88.6	3%	23%	15%
002244.SZ	滨江集团	买入	322	8.6	6.8	5.3	37.4	47.2	61.4	24%	26%	30%
0688.HK	中国海外发展	买入	1,619	7.0	6.2	5.3	232.6	260.0	307.3	-42%	12%	18%
3900.HK	绿城中国	买入	170	6.6	2.8	2.5	25.8	61.6	68.5	-21%	138%	11%
1908.HK	建发国际集团	买入	337	6.8	5.4	4.0	49.3	62.4	85.1	40%	26%	36%
2423.HK	贝壳*	买入	1,341	47.2	17.3	13.6	28.4	77.4	98.7	24%	172%	28%
9666.HK	金科服务	买入	60	N.A.	11.7	9.9	-18.2	5.1	6.1	-272%	128%	19%
9983.HK	建业新生活	买入	26	4.6	3.8	3.4	5.6	6.8	7.8	-9%	21%	14%
6098.HK	碧桂园服务	买入	221	11.4	9.9	8.2	19.4	22.3	26.9	-52%	15%	20%
1209.HK	华润万象生活	买入	707	32.0	25.3	21.0	22.1	28.0	33.6	28%	27%	20%
3316.HK	滨江服务	买入	49	11.9	9.3	7.3	4.1	5.3	6.7	28%	28%	28%
6626.HK	越秀服务	买入	39	9.5	8.2	7.1	4.2	4.8	5.6	16%	16%	16%
2156.HK	建发物业	买入	47	19.2	13.8	10.1	2.5	3.4	4.7	55%	39%	36%
平均值			608	14.2	9.8	7.8	58.0	74.5	90.4	-17%	47%	24%
中位值			330	9.2	7.8	6.6	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 18 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