

五一行情环比走弱，供需松绑协同发力

房地产及物管行业周报

——2022年W18（2022.4.30-2022.5.6）

行业评级：看好

2022年5月7日

姓名	杨凡
邮箱	yangfan02@stocke.com.cn
电话	13916395118
证书编号	S1230521120001
联系人	关天彬

本周核心观点

- **政策面：**4月29日中央政治局会议明确房地产政策方向后，本周中央及地方层面均释放利好房地产的政策信号。央行、证监会、银保监会等陆续发声，表态“支持房企正常融资活动”，“满足民营房企的合理融资需求”。因城施策方面，沈阳、株洲、洛阳、连云港、惠州、中山、黄石、岳阳等城市陆续放松“四限”政策，需求端政策多为组合拳的方式推出，缩小限购区域+降低首付比+增加住房公积金支持力度、给予购房补贴等。此外，供给端政策解绑也同时发力。五一期间多个城市提及预售资金监管优化，其优化方式主要为纠偏超额监管的资金，将监管金额聚焦于工程款，具体方式包括：超出工程款的部分可以按照工程进度提取、通过银行保函的方式支取、增加预售资金提取的节点等。
- **基本面：**全国30城新房成交面积环比回落，总量处历史低位；全国18城二手房成交面积环比下跌，但同比降幅收窄；土地市场方面，上周全国百城土地成交面积环比同比均大幅回落，总体表现趋冷。
- **行情：**本周AH股地产板块和物业板块表现均弱于大市，重点AH股标的上涨个数少于下跌。
- **本周观点：**受五一假期民众出游导致短期购房需求减弱的影响，本周楼市需求环比收缩属于周期性回调。对比往年同期楼市表现，预计两周内环比反弹为大概率事件。中央政治局会议定调房地产政策方向后，五一期间多地陆续放松“四限”政策并优化预售资金监管，中央金融部门也发声支持房企合理融资需求，可以预见中央部委及各地方政策松绑力度将持续加大。综合政策与市场基本面表现及疫情反复影响的情况来看，我们认为2022年需求修复挑战难度加大，我们中性预期Q3末或Q4需求出现明显拐点。在需求出现拐点前，地产波段行情曲折向上趋势不变。Q2虽然行业需求修复仍有不确定性，政策放松力度加大是明牌，我们认为Q2板块Beta行情步入加速演绎期，抓住核心三大不变趋势选择确定性强的优胜者：1) 政策放松趋势不变；2) 总量增长变为结构性增长趋势不变；3) 供给侧结构优化趋势不变。
- **投资建议：**本轮周期基本面还没有企稳。建议关注：1) 稳健型：今日龙头回调是较好的补仓机会，龙头公司穿越周期确定性最强：继续看好**保利发展**；2) 成长型：二线黑马**华发股份**、**滨江集团**、**绿城中国**、**越秀地产**、**建发国际**；3) 地产板块企稳，物业估值修复打开，Call物业入场机会：**碧桂园服务**、**金科服务**。
- **风险提示：**需求修复疲弱会导致地产公司缩表、疫情点状扩散导致需求修复延期。

目录

CONTENTS

01 地产板块

02 物业板块

03 公司公告

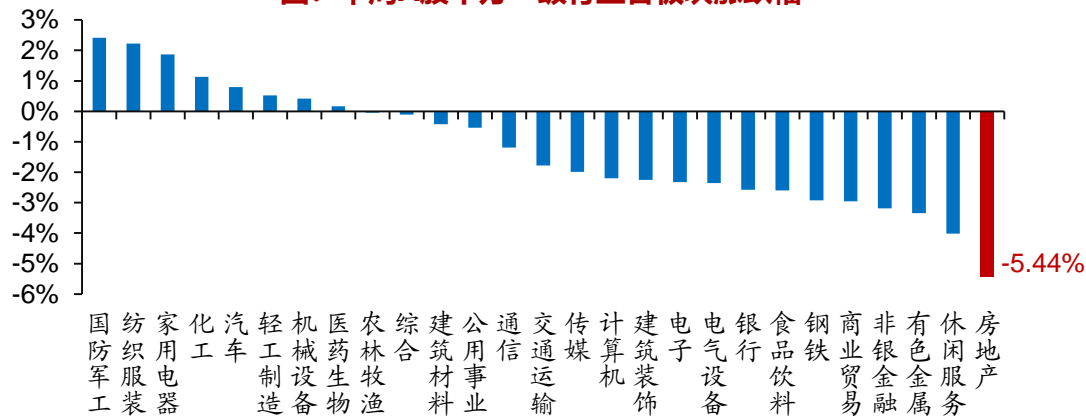
01

地产板块

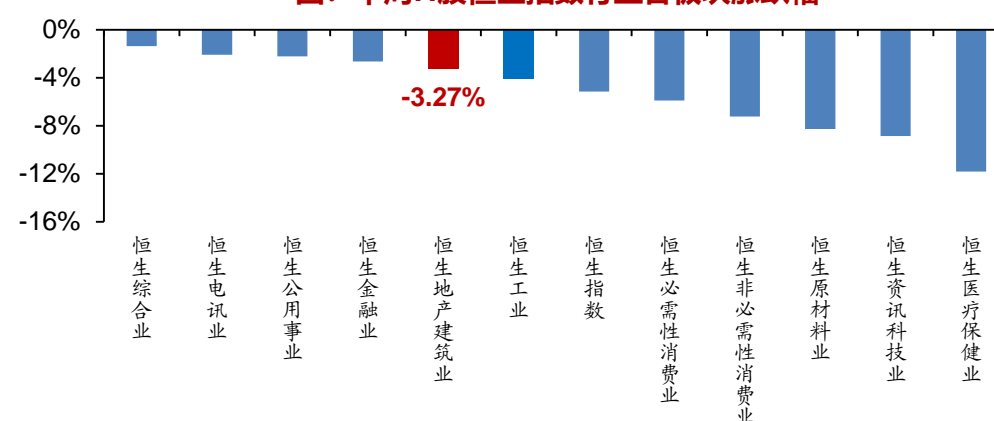
本周 (2022.4.30-2022.5.6) 沪深300下跌2.67%，**SW房地产下跌5.44%**，**房地产跑输大盘2.77pct**，表现弱于大盘。从SW一级各板块表现来看，本周国防军工领涨，房地产本周收益率垫底。

本周恒生指数下跌5.16%，**恒生地产建筑业下跌3.27%**，**跑赢大盘1.89pct**，表现优于大盘。从恒生综指各板块表现来看，本周恒生综合业领涨，恒生地产建筑业本周收益率排名5。

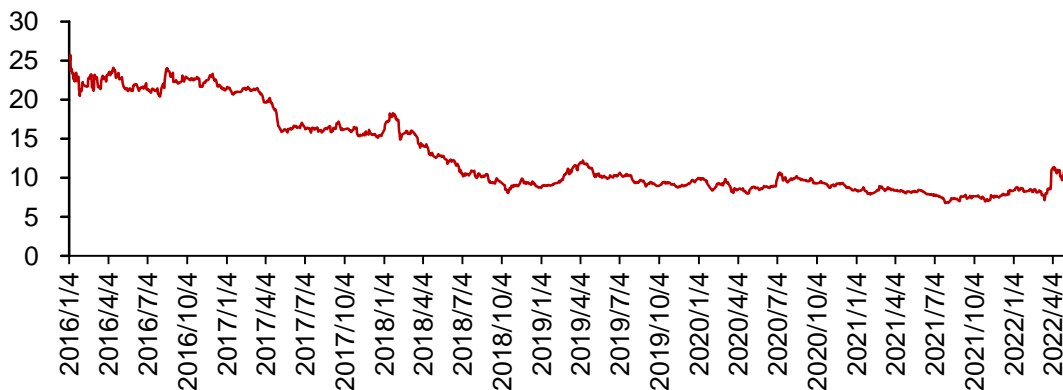
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



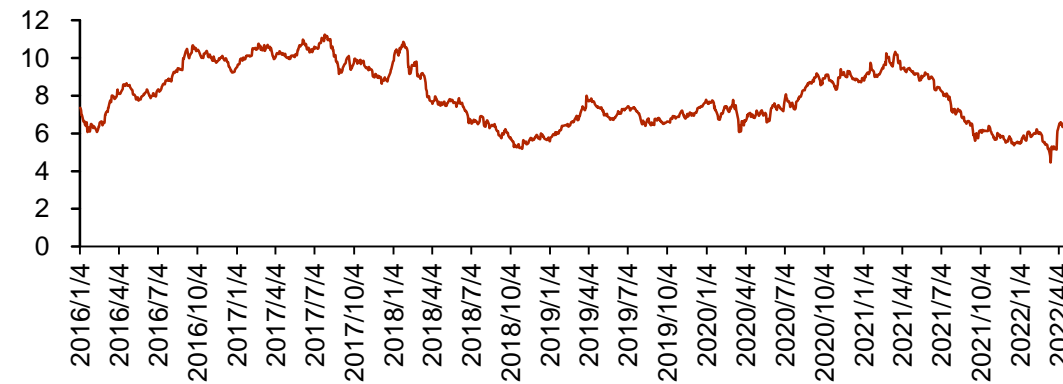
图：本周H股恒生指数行业各板块涨跌幅



图：本周A股房地产板块估值：申万房地产PE (TTM)



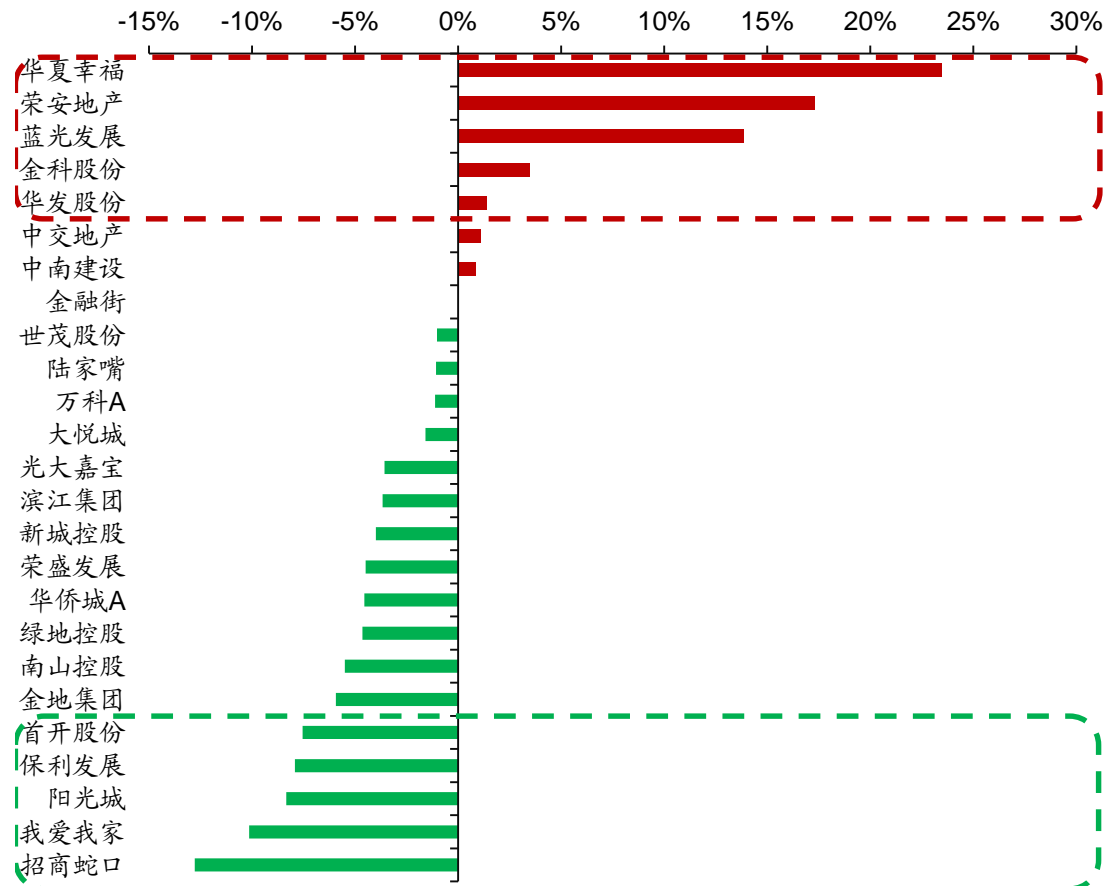
本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE (TTM)



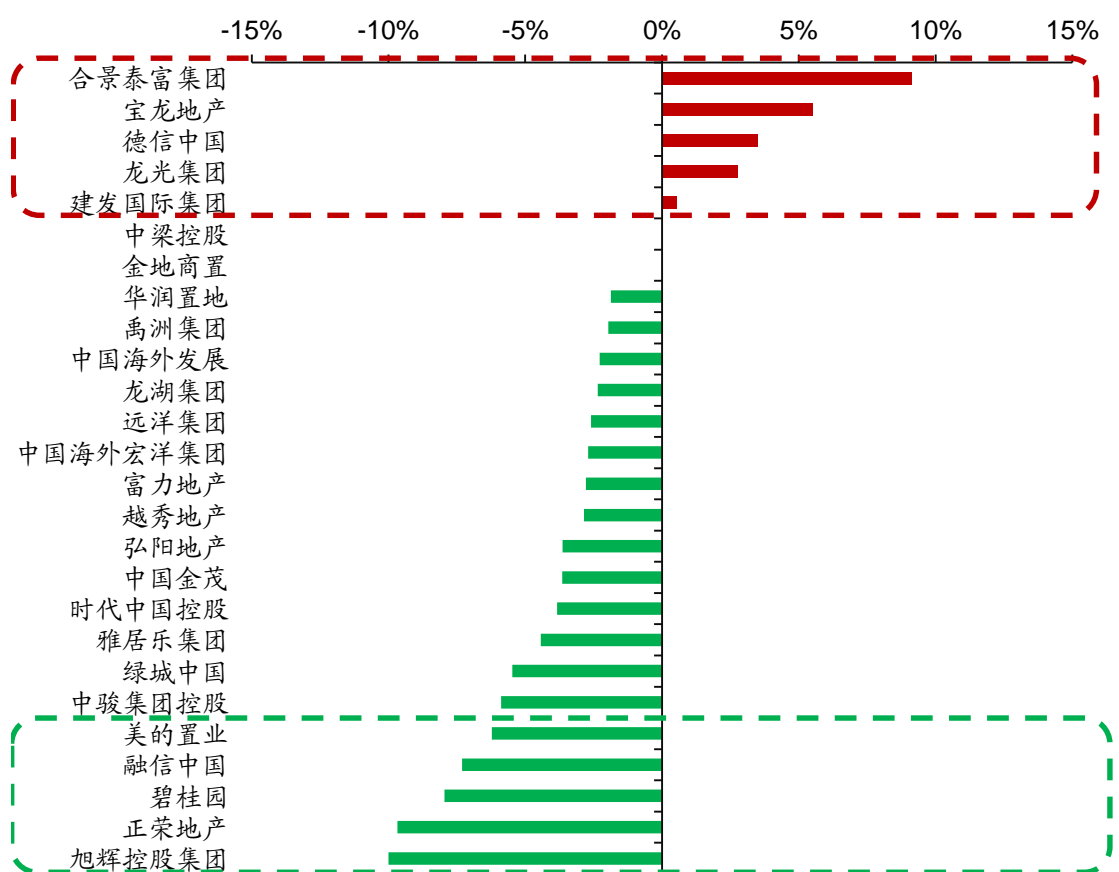
本周（2022.4.30-2022.5.6）房地产重点跟踪标的中，A股标的上涨个数少于下跌个数。其中，表现前5的公司为：**华夏幸福（23.47%）、荣安地产（17.30%）、蓝光发展（13.86%）、金科股份（3.46%）**和**华发股份（1.39%）**。

H股标的上涨个数少于下跌个数。其中，表现前5的公司为：**合景泰富集团（9.13%）、宝龙地产（5.51%）、德信中国（3.50%）、龙光集团（2.75%）**和**建发国际集团（0.54%）**。

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 (亿港元)	最新收盘价 (元)	年内累计涨幅 (%)	每股收益 (元每股)				PE (倍)			
					2021A	2022E	2023E	2024E	2021A	2022E	2023E	2024E
000002.SZ	万科A	2,082	18.49	-6%	1.94	2.28	2.50	2.61	9.53	8.13	7.40	7.07
600048.SH	保利发展	1,962	16.39	5%	2.29	2.43	2.61	2.85	7.16	6.74	6.29	5.75
001979.SZ	招商蛇口	1,092	13.78	3%	1.16	1.38	1.49	1.63	11.88	10.01	9.24	8.44
600383.SH	金地集团	587	13.00	0%	2.08	2.25	2.43	2.60	6.25	5.78	5.36	5.00
000069.SZ	华侨城A	464	5.66	-20%	0.47	0.62	0.73	0.77	11.97	9.10	7.71	7.31
601155.SH	新城控股	562	24.82	-15%	5.59	5.75	6.05	6.45	4.44	4.32	4.10	3.85
000402.SZ	金融街	181	6.06	7%	0.55	0.56	0.61	0.70	11.02	10.87	9.99	8.71
002244.SZ	滨江集团	238	7.64	64%	0.97	1.15	1.38	1.60	7.88	6.63	5.52	4.77
000961.SZ	中南建设	139	3.62	-13%	-0.89	0.07	0.07	0.00	-4.09	55.61	52.09	-
000031.SZ	大悦城	161	3.75	1%	0.03	0.27	0.33	0.38	125.00	13.89	11.47	9.82
000656.SZ	金科股份	224	4.19	-6%	0.61	0.99	1.08	0.82	6.87	4.25	3.88	5.13
600325.SH	华发股份	155	7.31	21%	1.34	1.63	1.75	1.88	5.46	4.48	4.17	3.89
600376.SH	首开股份	130	5.03	-11%	0.19	0.50	0.53	1.02	26.90	10.09	9.51	4.93
均值									17.71	11.53	10.52	6.22
代码	公司简称	市值 (亿元)	最新收盘价 (港元)	年内累计涨幅 (%)	每股收益 (元每股)				PE (倍)			
					2021A	2022E	2023E	2024E	2021A	2022E	2023E	2024E
0081.HK	中国海外宏洋集团	148	4.32	9%	1.48	1.57	1.67	1.89	2.37	2.23	2.09	1.85
0123.HK	越秀地产	243	7.84	14%	1.16	1.40	1.52	1.72	5.48	4.55	4.17	3.69
0688.HK	中国海外发展	2,578	23.55	28%	3.67	3.92	4.22	4.62	5.20	4.87	4.52	4.13
0817.HK	中国金茂	302	2.38	-1%	0.37	0.45	0.51	0.57	5.22	4.27	3.75	3.35
0884.HK	旭辉控股集团	293	3.33	-29%	0.92	0.92	0.96	1.02	2.93	2.94	2.81	2.66
0960.HK	龙湖集团	2,273	37.40	2%	4.05	4.47	5.05	5.57	7.48	6.78	6.00	5.44
1109.HK	华润置地	2,439	34.20	4%	4.54	4.78	5.29	5.96	6.10	5.79	5.23	4.65
1238.HK	宝龙地产	103	2.49	-39%	1.45	0.00	0.00	0.00	1.39	-	-	-
1908.HK	建发国际集团	257	18.66	14%	2.54	3.26	4.28	5.18	5.95	4.64	3.53	2.92
1918.HK	融创中国	250	4.58	-61%	0.00	4.90	5.43	0.00	-	0.76	0.68	-
2007.HK	碧桂园	1,125	4.86	-30%	1.22	1.20	1.26	1.37	3.23	3.28	3.13	2.88
3377.HK	远洋集团	114	1.50	-18%	0.36	0.36	0.36	0.00	3.39	3.39	3.39	-
3900.HK	绿城中国	329	13.14	5%	1.31	2.00	2.54	2.91	8.12	5.32	4.19	3.66
3990.HK	美的置业	175	14.18	17%	3.04	3.15	3.55	4.40	3.78	3.64	3.23	2.61
均值									4.86	4.19	3.72	3.60

	时间	部门	细节详述
中央	5月4日	证监会	5月4日，证监会发文表示近日已内部召开专题会议，学习贯彻4.29中央政治局会议精神。会议指出，要积极支持房地产企业债券融资，研究拓宽基础设施REITs试点范围，适时出台更多支持实体经济发展的政策措施。
	5月4日	银保监会	5月4日，银保监会发文表示近日已内部召开专题会议，学习贯彻4.29中央政治局会议精神。会议指出，要区分项目风险与企业集团风险，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产融资平稳有序；要完成大型平台企业专项整改工作，红灯、绿灯都要设置好，实施常态化监管，支持平台经济规范健康发展。
	5月4日	央行	5月4日，央行发文表示4月29日内部召开专题会议，研究进一步落实金融支持经济运行保持在合理区间、促进平台经济规范健康发展等工作措施。会议强调，将执行好房地产金融审慎管理制度，及时优化房地产信贷政策，保持房地产融资平稳有序，支持刚性和改善性住房需求。
	5月4日	深交所	5月4日深交所发布《关于支持实体经济若干措施的通知》，其中提及支持房地产企业合理融资需求。支持房企正常融资活动，允许优质房企进一步拓宽债券募集资金用途，鼓励优质房企发行公司债券兼并收购出险房企项目，促进房地产行业平稳健康发展。
	5月5日	上交所	5月5日上交所党委召开会议，会议提及“继续做好服务实体企业发展工作，服务好民营房地产企业的合理融资需求，推动扩大基础设施REITs试点范围，合理把握IPO和再融资常态化。”

	放松方式	时间	城市	细节详述
各地 因城 施策	供需 政策 组合	4月29日	连云港	降低首付比例：商业贷款首套房首付比例按 20% 执行。引导商业银行逐步下调房贷利率、缩短审批放贷周期。 优化公积金贷款：对在连云港市行政区域范围内购建房申请住房公积金贷款的职工，取消提供申请人及配偶（含未成年子女）住房公积金缴存地和购房地的查房证明，以职工家庭住房公积金贷款次数作为住房套数的认定标准。
		4月29日	洛阳	降低首付比例、放宽首套房认定标准：首套房贷款最低首付比例为20%；对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通商品住房的，执行首套贷款政策；对拥有一套住房且未结清相应购房贷款的家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，最低首付比例为30%。 优化公积金贷款：提高公积金贷款额度，个人最高贷款金额调整为55万元，夫妻双方、青年人才最高贷款金额调整为65万元。加大对第二套使用公积金贷款购买改善性住房的支持力度。二手房公积金贷款最低首付比例统一按照20%执行。
		4月29日	株洲	放宽首套房认定标准：对拥有1套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房的，金融机构执行首套房贷款政策。 优化公积金贷款：全面放开异地贷款业务，提高贷款额度。单缴存职工最高可贷款额度由40万元调整至60万元，高层次人才最高可贷款额度由60万元调整至80万元，生育三孩的缴存职工家庭最高可贷款额度为80万元，对二套房最低首付款比例由50%降低至30%。 购房补贴：在株洲市区购买新建商品房(含住宅和非住宅)和存量房(二手房).....由财政按其所缴纳契税额的50%对购房人予以补贴；对全日制博士生、硕士研究生和高级技师、本科和职业院校大专学历获得技师职业资格人才，一次性分别给予5万元、3万元、2万元的购房补贴；对在株洲市区首次购买新建商品住房和存量住房，签订网签合同且缴纳契税并落户株洲的，财政给予1万元的购房补贴。 保交楼：推行新建房地产项目“交房即交证”.....加大对“问题楼盘”的处置力度，压实房企主体责任，有序推进问题楼盘复工复产.....加快实现“保交楼”目标。对经网签购买住房因开发方原因不能按期交房的业主，根据购房业主意愿，引导金融机构在政策允许范围内相应放宽购房贷款偿还期限。
		4月30日	惠州	放松限购：满足惠阳区和大亚湾经济技术开发区范围内的合理住房需求，不再纳入限购重点片区。 放松限贷：商业银行要实施好差别化住房信贷政策，合理确定本行商业性个人住房贷款的首付款比例和贷款利率。 优化公积金贷款：缴存职工在我市购买新建商品住房的，允许先提取本人及其配偶的住房公积金用于支付购房首付款。 优化预售资金监管：根据房地产开发项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用条件等因素，合理确定商品房预售资金监管额度。

	放松方式	时间	城市	细节详述
各地 因城 施策	供需 政策 组合	4月30日	中山	<p>放松限购：坚持中心城区限购，我市商品住房限购区域明确为东区街道、石岐街道，其中岐江新城规划范围不列入限购区域。</p> <p>放松限贷：合理确定商业性个人住房贷款的首付款比例和贷款利率。</p> <p>优化公积金贷款：加大住房公积金支持力度，提高住房公积金贷款额度，调整住房公积金贷款流动性系数。</p> <p>优化预售资金监管：根据房地产项目建设工程造价、施工合同金额以及项目支付使用的条件等因素，合理确定商品房预售资金监管额度，确保项目竣工交付所需资金，预售资金监管账户内的资金达到监管额度后，超过监管额度的资金可由房地产开发企业提取使用。</p>
		5月1日	梅州	<p>降低首付比例：首套不低于25%；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，不低于30%。</p> <p>降低房贷利率，加快存量按揭贷款发放：合理确定个人住房贷款利率水平，积极推动房贷利率加点下调。加快现有存量按揭贷款未发放部分的审批手续，增加信贷额度，确保符合放款条件的贷款及时发放。</p> <p>优化公积金贷款：二套房公积金贷款首付比例，30%→20%；首套，不同层次人才贷款额度上浮20%到1倍不等。同时，贷款金额不受个人住房公积金账户余额限制。</p> <p>支持开发贷、并购贷：金融机构对经营稳健.....发放开发贷.....避免盲目抽贷、压贷、断贷，对困难房企到期开发贷，给予适当延期或展期，并重点支持优质房企兼收并购出险和困难房企优质项目。</p>
		5月1日	岳阳	<p>放宽首套房认定标准：对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，金融机构执行首套房贷款政策。</p> <p>降低首付比例：住房贷款利率首套为5.1%及以下，二套为5.46%及以下，最低首付款比例为20%。</p> <p>优化公积金贷款：全市执行80万元的住房公积金贷款额度上限，二套房住房公积金首付比例调整为不得低于30%，贷款额度可达到所购住房价款的70%，二套房组合贷款最高额度不得超过所购住房价款的60%。</p> <p>购房补贴：首套新建商品住房和二手住房，每套1万元购房补贴。.....按其所缴纳契税税额的50%对购房人予以补贴。在市城区购买首套住房（含新建商品房、二手房）的人才，发放一次性购房补贴。</p>
		5月3日	徐州	<p>加大信贷融资支持：引导金融机构加大个人住房按揭贷款投放，下调住房贷款利率，积极开展“公积金+商业银行”组合贷款业务；鼓励金融机构对无房无贷的首次购房及有房无贷的二套住房降低首付比例；对房地产开发企业加大项目贷款和并购贷款支持力度；加大二手房交易贷款支持力度。</p> <p>放松限售：新购商品住宅144平方米以上的不限制转让。</p> <p>调整公积金使用政策：开办灵活就业人员公积金缴存；支持购房者通过“跨省通办”平台在公积金缴存地异地办理；降低公积金贷款项目准入条件。</p> <p>优化营商环境：优化商品房预售监管资金支取节点，由原来的按预售批次调整为按栋支取重点监管资金；试点商品房预售监管资金使用银行保函的方式；调整市区商品房预售许可和现售备案批次规模。</p>

	放松方式	时间	城市	细节详述		
各地 因城 施策	放松限购	4月29日	沈阳	放松外地人限购：非沈阳户籍居民家庭在我市限购区域内购买新建商品住房的，执行沈阳户籍居民家庭购房政策，不再提供自购房申请之日起2年内在我市连续缴纳6个月及以上个人所得税或社会保险证明。		
				支持改善型需求：对于通过“卖旧买新”购房的居民家庭，在沈阳行政区域内已拥有2套住房的，在旧房出让过程中，可在我市限购区域内再购买1套新建商品住房。		
				放松老年人限购：对有60岁及以上成员的居民家庭，在沈阳行政区域内已拥有2套住房的，可在我市限购区域内再购买1套新建商品住房。		
				放松多孩家庭限购：对生育二孩、三孩未满18周岁的居民家庭在沈阳行政区域内已拥有2套住房的，可在我市限购区域内再购买1套新建商品住房。对生育二孩、三孩未满18周岁的住房公积金缴存职工家庭，使用住房公积金贷款购买自住住房的，贷款限额可放宽到当期最高贷款额度的1.3倍。		
	提高 公积金 贷款额度	4月28日	嘉兴	在本市正常缴存住房公积金的职工，首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房，其单人最高贷款额度由30万元上浮至40万元，双人及以上最高贷款额度由60万元上浮至80万元。		
				4月29日	南宁	首套住房公积金贷款最高额度为80万元，第二套住房公积金贷款最高额度为70万元。
						4月29日
				提高公积金贷款额度：申请人及配偶双方均缴存住房公积金的，最高贷款额度为50万元，单方缴存住房公积金的，最高贷款额度为40万元。		
	住房转让增 值税免征年 限下调	4月30日	黄石	引导金融机构加大个人住房按揭贷款投放力度，现阶段首套商业性个人住房贷款利率下调至5.2%，二套房下调至5.4%。		
5月1日				无锡	明确无锡市区个人住房转让增值税免征年限由5年调整为2年。本次无锡的新政在一定程度上有利于降低二手房的交易成本，对“卖旧买新”提供了支持，有利于改善性需求的释放。	

事件：

4月29日中央政治局会议明确房地产政策方向后，五一假期期间各地因城施策加速楼市松绑：

- 1) 需求端：沈阳、株洲、洛阳、连云港、惠州、中山、黄石、岳阳陆续放松“四限”政策，需求端政策多为组合拳的方式推出，缩小限购区域+降低首付比+增加住房公积金支持力度、给予购房补贴等。
- 2) 供给端：继4月29日中央政治局会议提出优化预售资金后，五一期间多个城市提及预售资金监管优化，其优化方式主要为纠偏超额监管的资金，将监管金额聚焦于工程款，具体方式包括：超出工程款的部分可以按照工程进度提取、通过银行保函的方式支取、增加预售资金提取的节点等。

浙商点评：五一期间政策密集发布，供需两端齐发力

- **“四限”放松跟进：**根据我们4月27日发布的深度报告，我们认为Q2非一线城市限购限贷政策放松是大概率事件，但由于本轮周期中各线城市周期差异较大，各城市放松力度可能因库存和人口净流入情况而略有差异，例如在定义合理需求方面各城市会有些许差异。
- **预售资金监管优化推行：**在2月14日发布的预售资金监管分析报告中，我们详细分析了预售资金监管优化对房企短期资金盘活的影响，预售资金监管过度使得房企过多资金滞留在项目层面，不利于资金归集到总部，对总部偿还到期债务造成负面影响。我们认为，429整治局会议明确提出预售资金监管优化后，5月我们可能会看到更多城市铺开执行，速度和广度高于Q1，这对于所有房企均有利好，但由于高信用房企项目积压资金量相对较小，所以预售资金监管优化对于部分受困于预售资金监管过度的中度信用房企利好更多。我们认为，预售资金监管优化是纾困房企资金面，阻止行业负反馈机制循环的有效举措。
- **Beta行情中途折返常有，但本轮行情结束信号未发送：**根据我们4月27日发布的深度报告，复盘历史三轮周期和板块表现，三轮板块周期结束标志相同，当房价同环比增速出现本轮周期中的首次同时转正时，政策收紧预期加强，板块行情进入尾声。从行业基本面表现以及2022年疫情反复影响的情况来看，我们认为2022年需求修复挑战难度加大，我们中性预期Q3末或Q4需求出现明显拐点。在需求出现拐点前，地产波段行情曲折向上趋势不变。Q2虽然行业需求修复仍有不确定性，政策放松力度加大是明牌，我们认为Q2板块Beta行情步入加速演绎期，抓住核心三大不变趋势选择确定性强的优胜者：1) 政策放松趋势不变；2) 总量增长变为结构性增长趋势不变；3) 供给侧结构优化趋势不变。
- **推荐标的：**1) 龙头优胜：A - 保利发展、金地集团；H - 中国海外发展、华润置地、龙湖集团；2) 二线黑马：A - 华发股份、滨江集团；H - 绿城中国、越秀地产、建发国际、中国金茂；3) 核心资产价值重估：A - 金融街；4) 政策放松加强，地产板块企稳，物业估值修复打开：碧桂园服务、金科服务。

事件：

5月4日至5日，两大交易所分别就房地产行业发展表态：

- 1) 5月4日深交所发布《关于支持实体经济若干措施的通知》，其中提及支持房地产企业合理融资需求。支持房企正常融资活动，允许优质房企进一步拓宽债券募集资金用途，鼓励优质房企发行公司债券兼并收购出险房企项目，促进房地产行业平稳健康发展。
- 2) 5月5日上交所党委召开会议，会议提及“继续做好服务实体企业发展工作，服务好民营房地产企业的合理融资需求，推动扩大基础设施REITs试点范围，合理把握IPO和再融资常态化。”

浙商点评：深交所上交所接连释放融资利好，供需两端齐发力逐步兑现

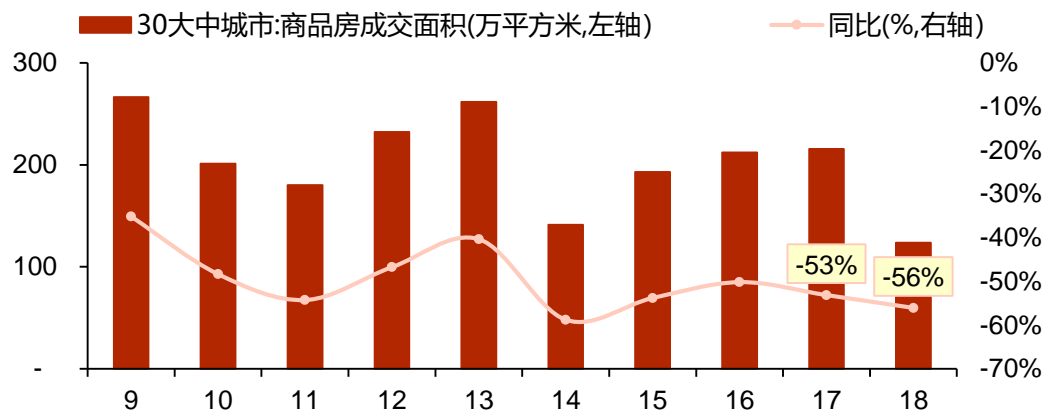
- **楼市供给侧放松力度显著加大：**5月5日上交所首次明确提及服务好“民营”房企合理融资需求，之前政策没有明确提及过“民企”。我们认为，此次上交所会议对民企融资支持明确，对优质民企纾困有重要意义，对结束房地产板块负反馈机制也有显著意义。四月百强销售增速继续下行，房企5-12月到期债务压力仍在，房企（国企以及民企）融资支持力度均要加强，化解潜在风险。我们认为五一节之后连续两日上交所和深交所对房企融资做出明确表态，证明调控对房企供给侧放松力度有实质推进，力度显著加大。
- **推荐标的：**2007年以来三轮板块周期结束标志相同，当房价同环比增速出现本轮周期中的首次同时转正时，政策收紧预期加强，板块行情进入尾声。本轮周期基本面还没有企稳。建议关注：1) 稳健型：今日龙头回调是较好的补仓机会，龙头公司穿越周期确定性最强：继续看好**保利发展**；2) 成长型：二线黑马**华发股份、滨江集团、绿城中国、越秀地产、建发国际**；3) 地产板块企稳，物业估值修复打开，Call物业入场机会：**碧桂园服务、金科服务**。

风险提示：房企资金面实质性好转和债务到期偿还久期匹配问题。

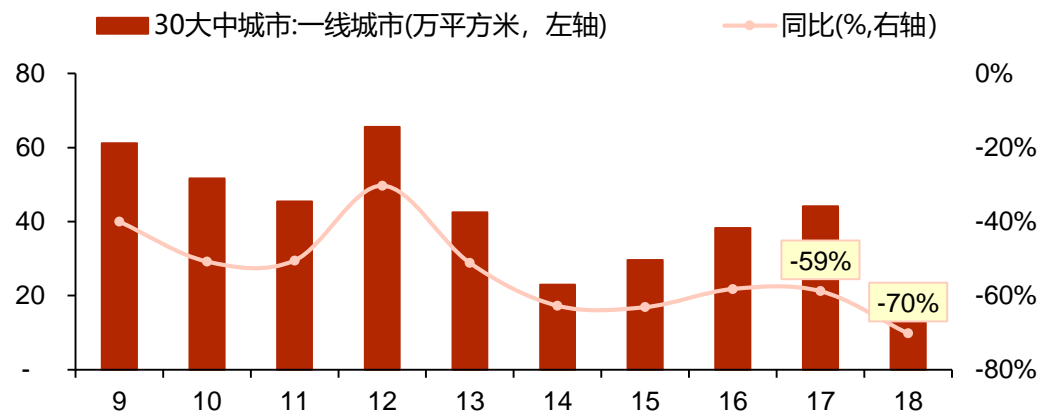
本周（2022.4.29-2022.5.5）30大中城市商品房成交面积124万平，环比-43%，为环比连续三周正增长后的首次下跌且跌幅明显，同比-56%，同比增速仍处于负增长，降幅较上周扩大3pct。

分线城市来看，各线城市需求均有所收缩：1) 一线城市商品房成交面积18万平，环比由正转负为-59%，同比跌幅扩大至-70%；2) 二线城市商品房成交面积71万平，环比-27%，同比-43%，同比跌幅缩小但环比跌幅扩大；3) 三线城市商品房成交面积32万平，环比-55%，同比-65%，环比增速由正转负，同比跌幅扩大22pct。

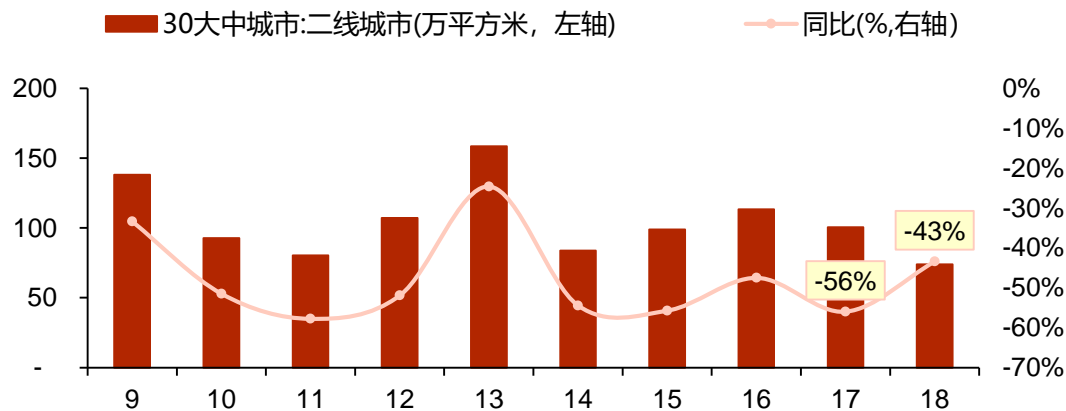
图：2022年30城商品房周度成交面积和同比



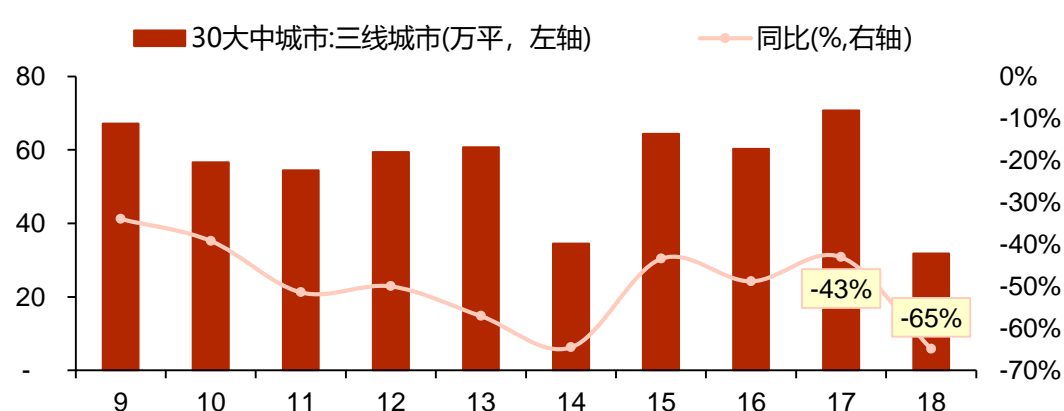
图：2022年一线城市商品房周度成交面积和同比



图：2022年二线城市商品房周度成交面积和同比

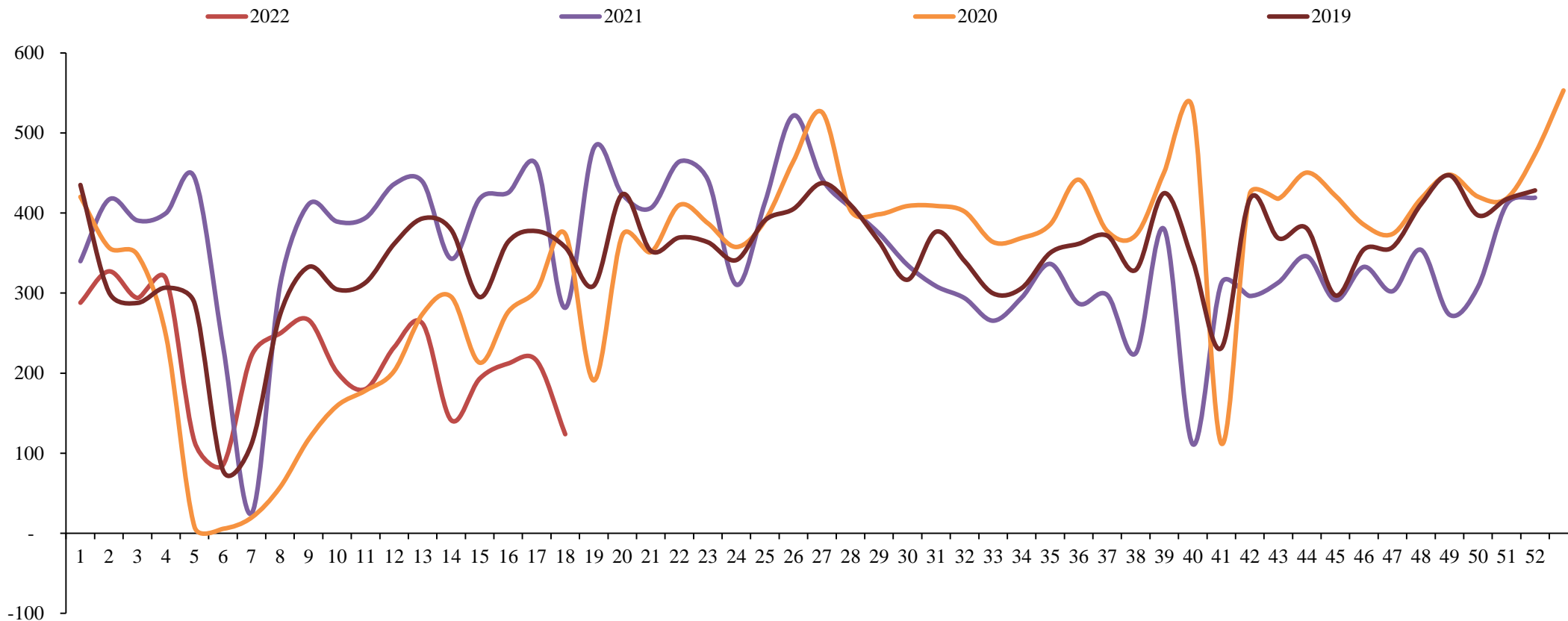


图：2022年三线城市商品房周度成交面积和同比



对比历史三年数据，本周30大中城市商品房成交面积仍处历史低位，且呈现下滑趋势，2022年截至5月5日，累计成交面积3925万平，同比-40.1%。值得注意的是，过去3年同期均成交面积均呈现下滑趋势，并在一周后触底回升，可以预计未来两周内成交量出现环比反弹为大概率事件。

图：2019-2022年30大中城市商品房周度成交面积情况（万平）



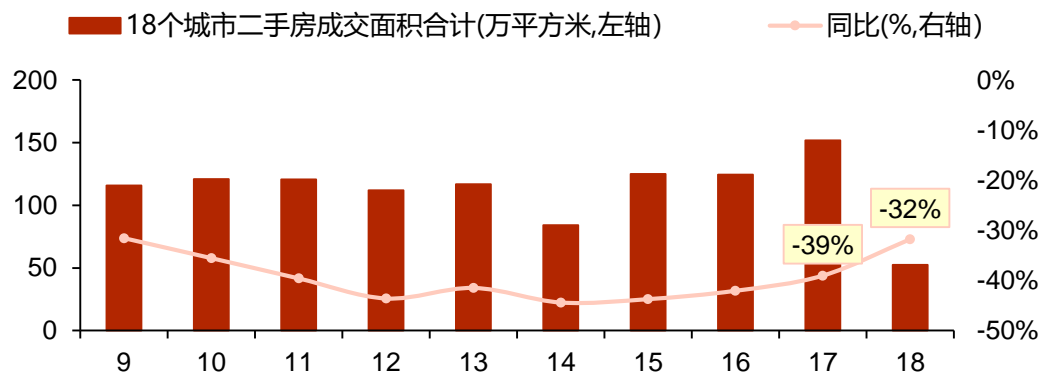
表：重点城市本周商品住宅成交情况

	城市	本周成交面积 (万平)	上周成交面积 (万平)	周环比	周同比	22年累计成交面积 (万平)	累计同比
一线城市	北京	7.5	15.1	-50%	-24%	238.0	-25%
	上海	1.5	1.4	8%	-93%	373.0	-33%
	广州	5.6	20.1	-72%	-77%	216.4	-56%
	深圳	3.4	7.6	-55%	3%	128.0	-35%
二线城市	杭州	5.2	13.6	-62%	-49%	258.2	-37%
	南京	9.8	16.2	-39%	-68%	341.4	-37%
	苏州	6.3	9.2	-31%	-60%	246.7	-32%
	宁波	3.4	5.4	-38%	-59%	138.2	-55%
	无锡	0.0	4.7	-100%	-100%	100.1	-54%
	惠州	2.9	5.4	-47%	-20%	46.9	-63%
	佛山	9.4	12.5	-25%	-64%	227.3	-49%
	珠海	0.0	6.2	-100%	-100%	83.3	-67%
	福州	3.0	5.0	-41%	-51%	81.2	-48%
	武汉	13.7	19.1	-28%	-57%	434.0	-45%
	成都	15.2	46.6	-67%	-51%	675.8	-21%
	青岛	13.8	25.2	-45%	-25%	326.8	-37%
	大连	1.8	2.1	-16%	#DIV/0!	24.9	#DIV/0!
	济南	3.7	11.4	-68%	-82%	269.2	-26%
三四线城市	扬州	0.6	3.2	-81%	-82%	49.0	-65%
	嘉兴	1.3	3.5	-63%	-67%	32.0	-49%
	温州	4.2	7.6	-44%	-78%	139.6	-60%
	金华	2.4	4.4	-46%	54%	67.4	-37%
	常州	2.5	2.7	-7%	-38%	45.2	-64%
	江阴	0.9	2.2	-58%	-81%	34.4	-71%
	连云港	2.6	6.3	-58%	-80%	124.1	-65%
	泉州	0.9	3.7	-75%	-75%	16.3	-69%

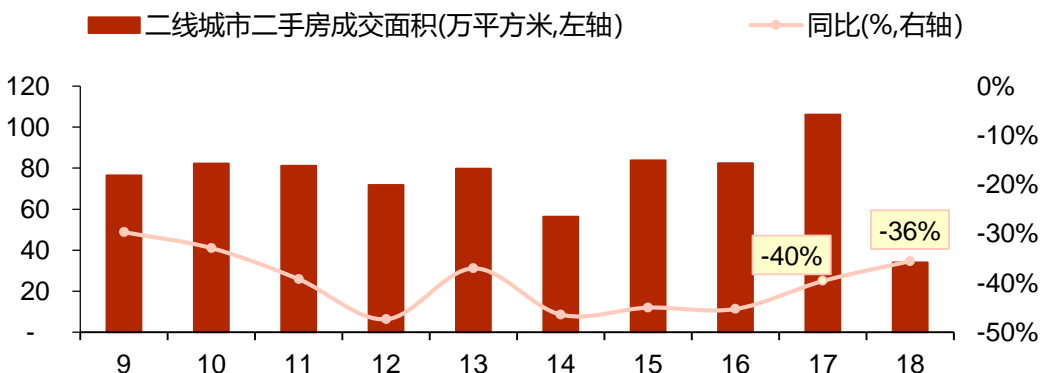
本周（2022.4.29-2022.5.5）18城二手房成交面积53万平，环比-65%，同比-32%，环比大幅下跌，但同比降幅持续收窄。

分线城市来看，各线城市环比均大幅下跌，但同比跌幅均有所收窄：1) 一线城市二手房成交面积16万平，环比-59%，同比-20%，环比下跌，同比跌幅收窄；2) 二线城市二手房成交面积34万平，环比-68%，同比-36%，环比下跌，同比跌幅持续收窄；3) 三线城市二手房成交面积2.5万平，环比-62%，同比-41%，环比下跌，同比跌幅持续收窄。

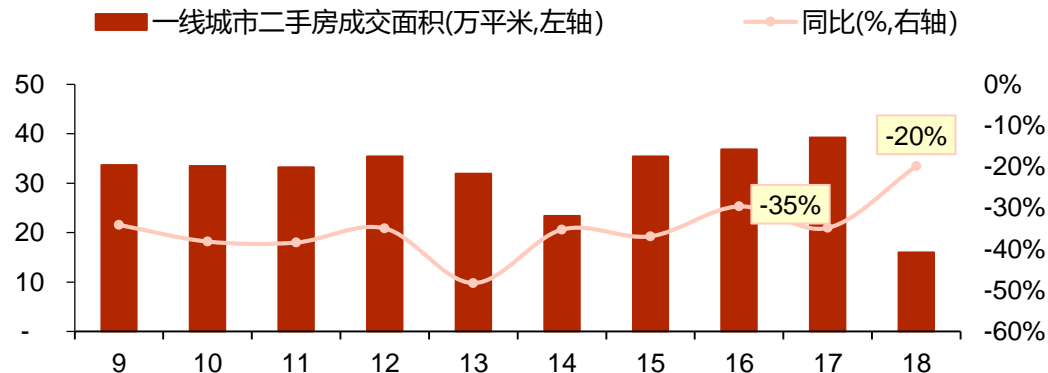
图：2022年18城二手房周度成交面积和同比



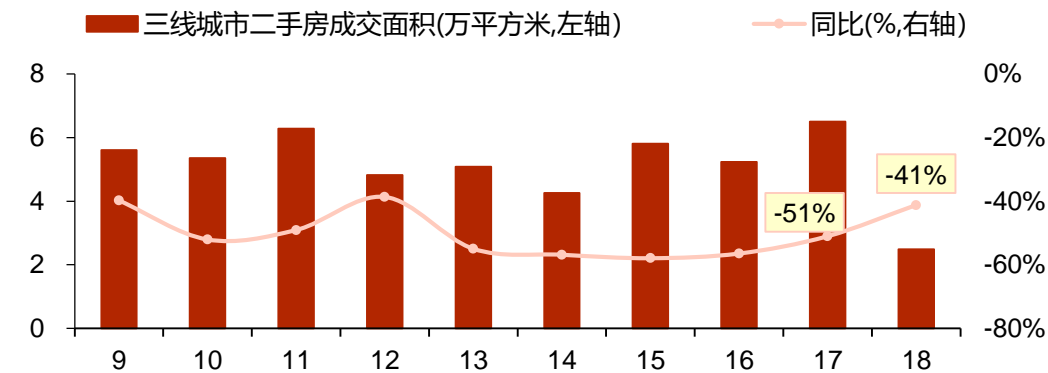
图：2022年18城中二线城市二手房周度成交面积和同比



图：2022年18城中一线城市二手房周度成交面积和同比



图：2022年18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



对比历史两年数据，本周18城二手房成交面积仍处历史低位，2022年截至5月5日，累计成交面积1863万平，同比-36.76%，趋势与近年同期相同。

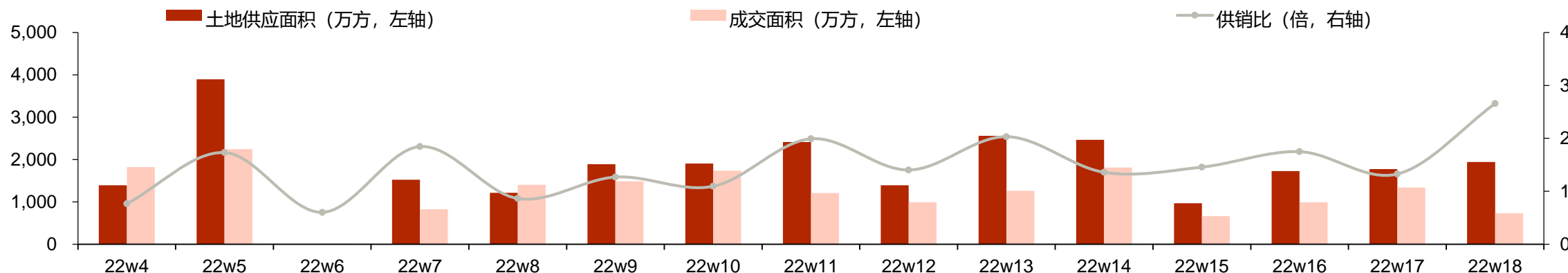
图：2019-2022年18城二手房周度成交面积情况（万平）



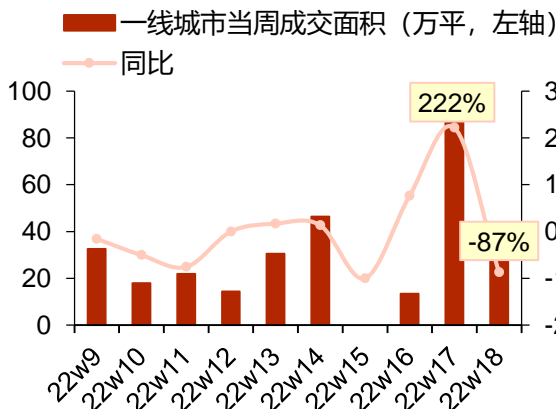
2022.4.25-2022.5.1，全国100大中城市土地供应面积1943万平，环比+9%，同比-54%；土地成交面积731万平，环比-45%，同比-79%，溢价率8.32%，土地市场延续较冷趋势。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积34万平，环比-64%，同比-87%，土地成交溢价率13.8%；2) 二线城市土地成交面积427万平，环比-24%，同比-69%，土地成交溢价率2.2%；3) 三线城市土地成交面积271万平，环比-60%，同比-85%，土地成交溢价率2%。

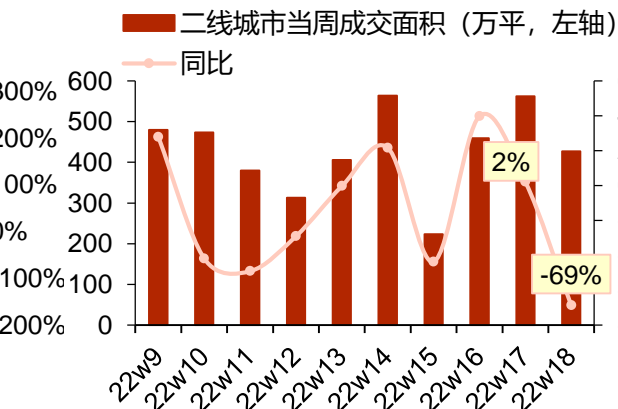
图：2022年全国100大中城市土地市场周度变化



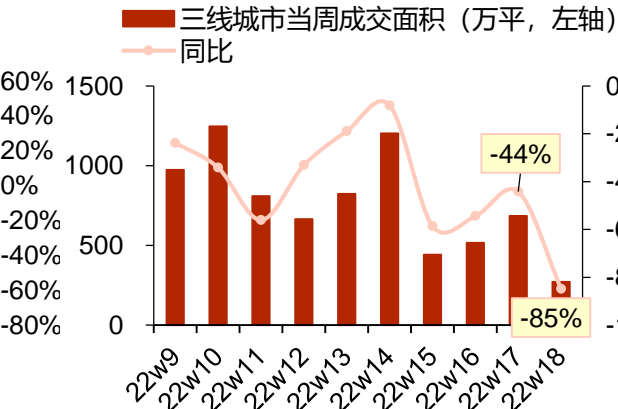
图：一线城市土地市场



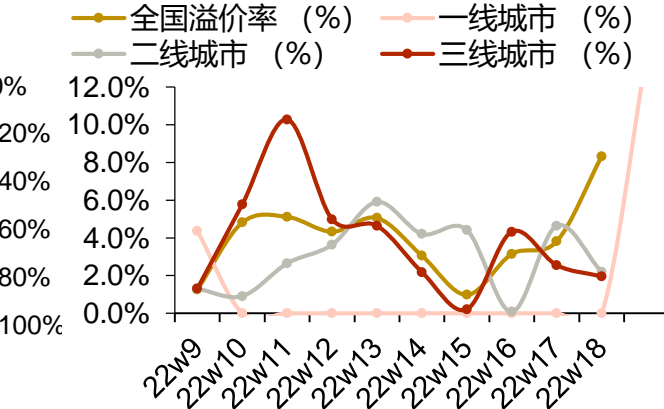
图：2022年二线城市土地市场



图：三线城市土地市场



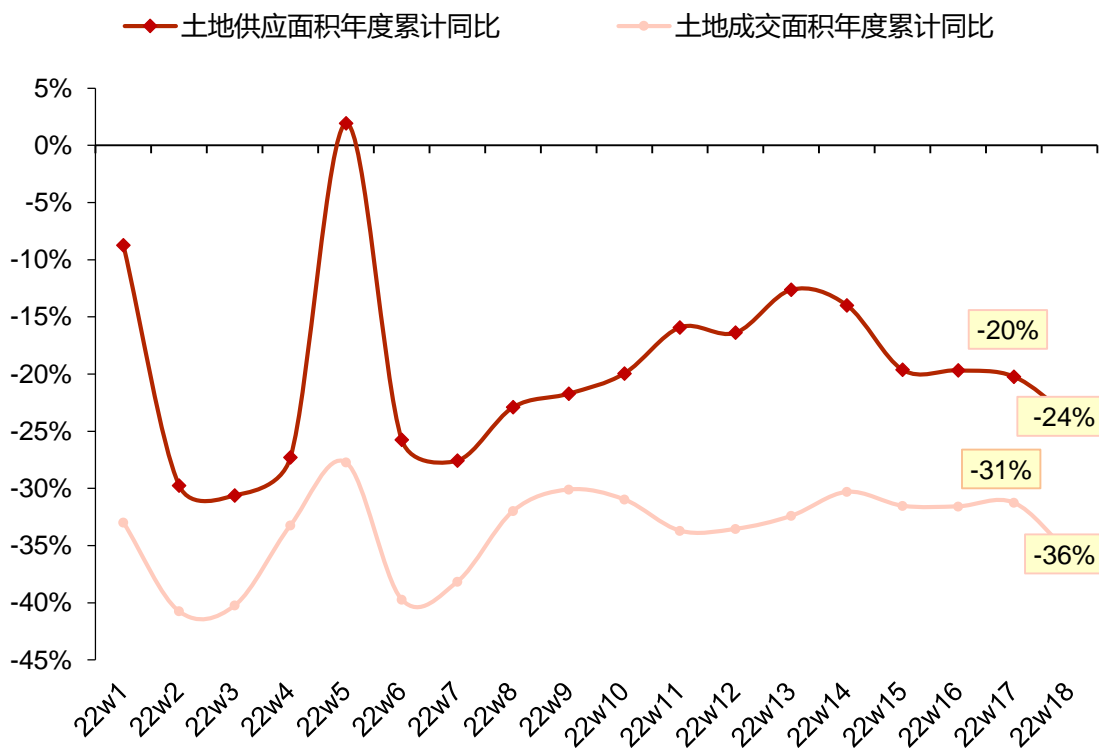
图：各线城市土地市场周溢价情况



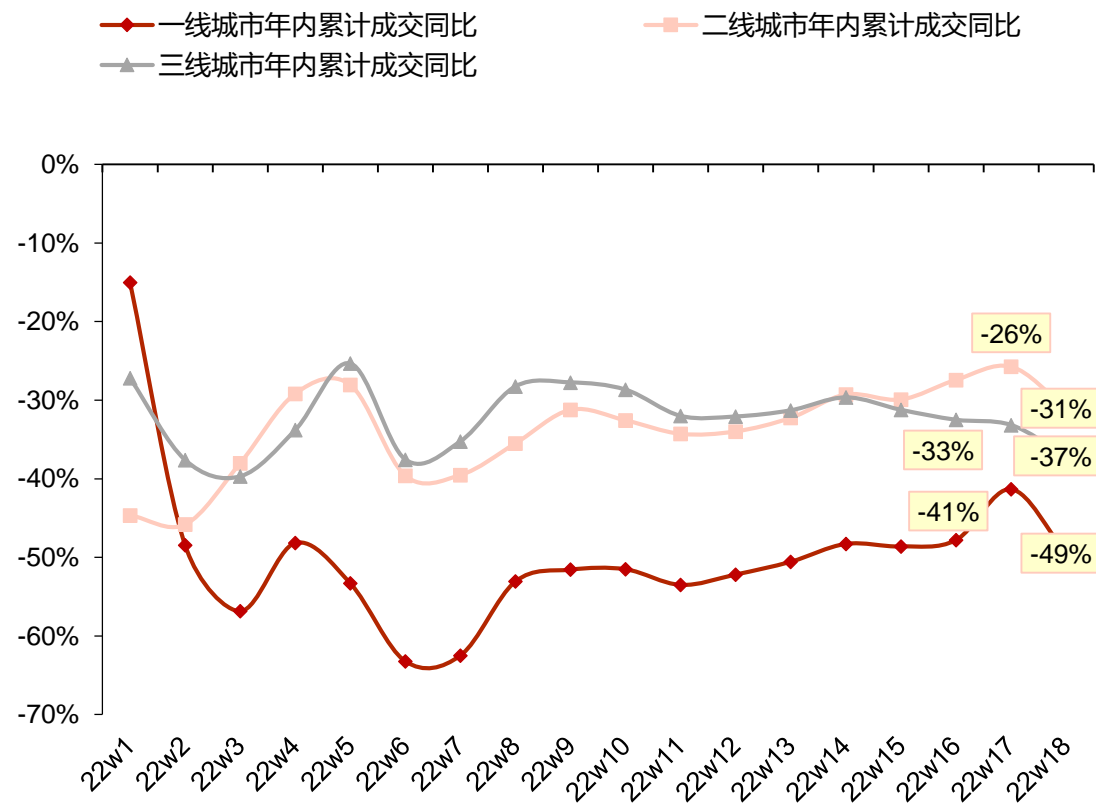
累计数据来看，2022.4.25-2022.5.1全国100大中城市2022年土地累计供应面积31388万平，同比-24%，累计成交面积23230万平，同比-36%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积735万平，累计同比-49%，降幅扩大8pct；2) 二线城市土地累计成交面积7630万平，累计同比-31%，降幅扩大5pct；3) 三线城市土地累计成交面积14865万平，累计同比-37%，降幅扩大4pct。

图：2022年全国100大中城市土地市场周度累计同比



图：2022年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)	类型
境内债	中海企业发展集团有限公司	2022/5/6	30	品种一：2.50%-3.50% 品种二：3.00%-4.00%	品种一：3 品种二：5	一般公司债

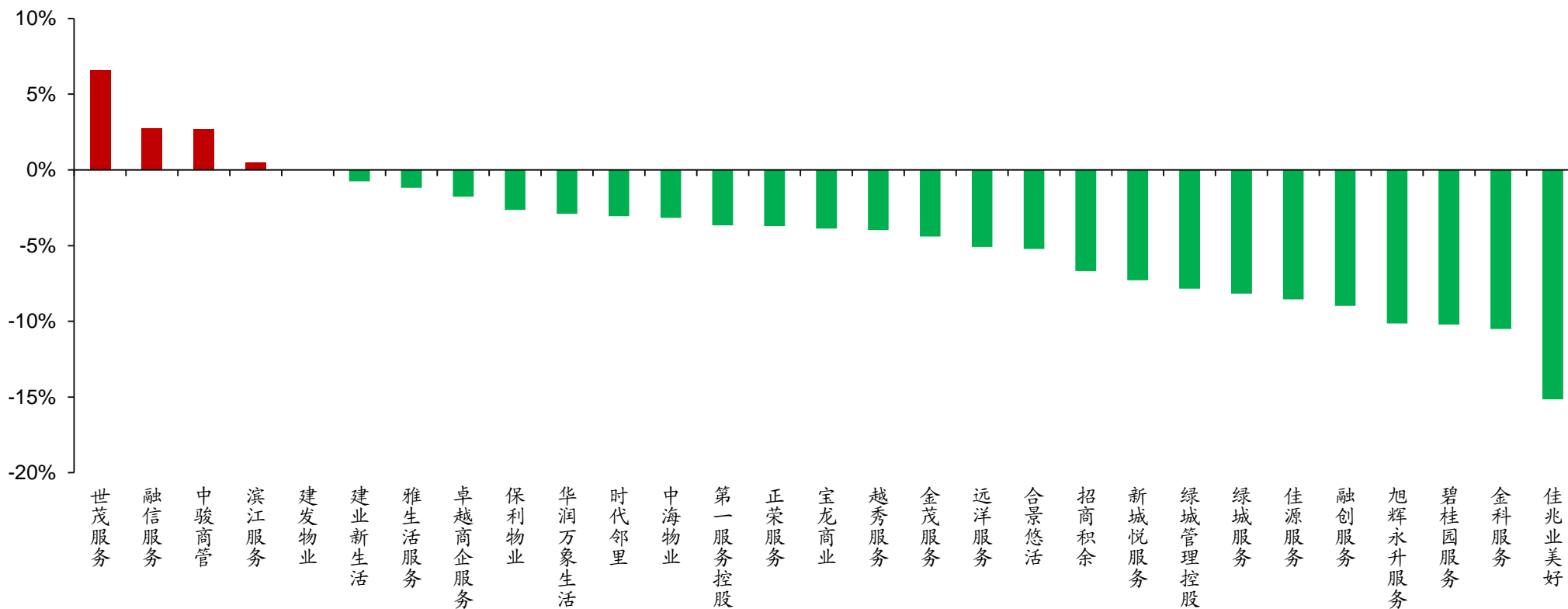
02

物业板块

本周（2020.4.30-2022.5.6）恒生指数下跌5.16%，恒生物业服务及管理下跌8.19%，恒生物业服务及管理跑输大盘3.03pct，表现弱于大市。

个股表现来看，重点跟踪标的中，标的上涨个数少于下跌个数，其中，表现前5的公司为：世茂服务（6.60%）、融信服务（2.72%）、中骏商管（2.70%）、滨江服务（0.47%）和建发物业（0.00%）。

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/元)	最新收盘价 (港元/元)	年内累计涨 幅 (%)	每股收益 (港股/元每股)				PE (倍)				PEG 2022
						2021A	2022E	2023E	2024E	2021A	2022E	2023E	2024E	
6098.HK	碧桂园服务	961	46.70	28.55	-39%	1.28	1.74	2.45	3.37	18.01	13.27	9.45	6.86	0.25
1516.HK	融创服务	112	7.95	3.65	-54%	0.41	0.60	0.80	0.95	7.21	4.92	3.68	3.10	0.09
6049.HK	保利物业	275	61.30	49.65	-19%	1.53	1.96	2.51	3.19	26.29	20.55	16.02	12.61	0.57
0873.HK	世茂服务	104	5.42	4.20	-23%	0.47	0.70	0.93	0.00	7.24	4.85	3.65	-	0.09
2869.HK	绿城服务	230	7.20	7.07	-2%	0.26	0.33	0.43	0.54	22.03	17.17	13.44	10.66	0.48
1995.HK	旭辉永升服务	158	12.08	9.04	-25%	0.37	0.50	0.69	0.92	19.99	14.62	10.63	7.98	0.29
2669.HK	中海物业	292	8.27	8.87	7%	0.30	0.40	0.52	0.69	24.01	18.15	13.70	10.44	0.42
1755.HK	新城悦服务	70	11.18	8.02	-28%	0.62	0.94	1.30	1.61	10.48	6.92	5.00	4.04	0.11
9666.HK	金科服务	139	33.95	21.30	-37%	1.62	2.29	3.15	4.33	10.65	7.53	5.47	3.98	0.14
6677.HK	远洋服务	42	4.81	3.54	-26%	0.37	0.52	0.73	1.03	7.75	5.57	3.93	2.78	0.10
0816.HK	金茂服务	49	5.80	5.44	-6%	0.22	0.00	0.00	0.00	20.03	-	-	-	-
1209.HK	华润万象生活	837	36.35	36.65	1%	0.76	1.01	1.32	1.68	39.27	29.42	22.45	17.68	0.70
1502.HK	金融街物业	11	3.58	3.00	-16%	0.37	0.44	0.52	0.61	6.59	5.47	4.65	4.00	0.25
9909.HK	宝龙商业	48	14.50	7.45	-49%	0.69	0.94	1.27	0.00	8.71	6.44	4.74	-	0.13
3913.HK	合景悠活	55	3.20	2.72	-15%	0.33	0.46	0.60	0.88	6.68	4.84	3.64	2.50	0.10
6989.HK	卓越商企服务	47	4.62	3.88	-16%	0.42	0.57	0.65	0.75	7.54	5.51	4.84	4.18	0.20
6668.HK	星盛商业	24	3.75	2.35	-37%	0.18	0.24	0.32	0.43	10.30	7.86	5.87	4.45	0.18
001914.SZ	招商积余	179	20.26	16.90	-17%	0.48	0.65	0.82	1.00	34.94	26.05	20.59	16.88	0.68
002968.SZ	新大正	53	35.43	32.47	-8%	1.03	1.48	2.04	2.72	31.52	21.92	15.89	11.94	0.39
均值										16.80	12.28	9.31	7.76	0.29

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	253	10.25	0.13	6.33
1516.HK	融创服务	341	11.09	0.10	5.84
1238.HK	宝龙地产	176	4.24	0.04	2.65
1813.HK	合景泰富集团	44	1.36	0.03	-0.04
1995.HK	旭辉永升服务	199	11.36	0.03	1.44
1109.HK	华润置地	210	2.95	0.02	0.61
9979.HK	绿城管理控股	26	1.35	0.01	1.35
0123.HK	越秀地产	80	2.57	0.01	1.00
6098.HK	碧桂园服务	285	8.45	0.01	0.89
2669.HK	中海物业	506	15.41	0.00	-0.06
2669.HK	中海物业	506	15.41	0.00	-0.06
1209.HK	华润万象生活	48	2.10	0.00	-0.58
0813.HK	世茂集团	286	7.52	0.00	3.93
0817.HK	中国金茂	1,111	8.75	0.00	-0.36
1918.HK	融创中国	1,287	23.62	0.00	5.29
0960.HK	龙湖集团	46	0.77	0.00	-0.31
2007.HK	碧桂园	423	1.82	0.00	0.71
2869.HK	绿城服务	277	8.55	-0.01	0.35
3319.HK	雅生活服务	17	1.18	-0.01	0.57
3900.HK	绿城中国	353	14.08	-0.02	-0.97
3990.HK	美的置业	72	5.82	-0.03	0.41
2202.HK	万科企业	257	13.51	-0.03	-1.13
0688.HK	中国海外发展	596	5.45	-0.05	2.30
0884.HK	旭辉控股集团	602	6.84	-0.22	1.00

03

重点公司公告

□ 房地产开发

时间	公司	公告类型	公告内容
4月30日	金科股份	发布2021年年报	2021年实现营业收入约1123亿元（2020年：877亿元），同比上升28.05%。归属于上市公司股东的净利润约36亿元，同比减少48.78%。
4月30日	南山控股	发布2021年年报	2021年实现营业收入约112亿元（2020年：112亿元），同比减少0.46%。归属于上市公司股东的净利润约9.8亿元，同比减少24.54%。
4月30日	保利发展	披露2022年第一期中期票据发行结果	共发行两个品种，其中：品种一利率2.95%，期限3年，计划发行15亿元；品种二利率3.51%，期限5年，计划发行5亿元。4月28日完成全额发行。
4月30日	美的置业	发布2022年4月运营资料	公司及联合营公司的2022年1-4月累计合同销售额约246亿元，累计合同销售面积约208.2万平方米。
4月30日	绿城中国	发布2022年4月运营资料	公司自投项目2022年1-4月累计合同销售额约480亿元，累计合同销售面积约193万平方米；代建管理项目1-4月累计合同销售额约157亿元，累计合同销售面积约122万平方米。
5月5日	旭辉控股集团	发布2022年4月运营资料	公司2022年4月合同销售额约101亿元，合同销售面积约85.7万平方米；2022年1-4月累计合同销售额约388.4亿元，累计合同销售面积约269.3万平方米。
5月5日	越秀地产	发布收购土地公告	公司于5月5日透过持有95.48%权益的广州城建开发房地产有限公司，通过公开挂牌方式以27.36亿元竞得广州市南山区梅山糖厂西2022NJY-3地块。
5月6日	碧桂园	发布2022年4月运营资料	公司及联合营公司2022年4月权益合同销售额约226.4亿元，权益合同销售面积约274万平方米。

□ 房地产开发

时间	公司	公告类型	公告内容
5月6日	中骏集团控股	发布2022年4月运营资料	公司及联合营公司2022年4月合同销售额约44.9亿元，合同销售面积约35.95万平方米；2022年1-4月累计合同销售额约217.41亿元，累计合同销售面积约164.3万平方米。
5月6日	中国金茂	发布2022年4月运营资料	公司2022年4月合同销售额约102.4亿元，合同销售面积约60.5万平方米；2022年1-4月累计合同销售额约419亿元，累计合同销售面积约220.6万平方米。
5月6日	金地商置	发布2022年4月运营资料	公司2022年4月合同销售额约31.29亿元，合同销售面积约13.24万平方米；2022年1-4月累计合同销售额约176.9亿元，累计合同销售面积约77.29万平方米。
5月6日	万科A	发布2022年4月运营资料	公司2022年4月合同销售额约308.4亿元，合同销售面积约160.9万平方米；2022年1-4月累计合同销售额约1373.4亿元，累计合同销售面积约793.6万平方米。4月新增开发项目1个，权益建筑面积8.1万平方米。
5月6日	金科股份	披露回购股份进展	2021年7月12日至2022年4月30日，公司累计回购4270万股（占公司股本0.80%），累计交易金额1.9亿元。
5月6日	华侨城A	披露股东减持股份实施情况	披露持股5%以上的股东前海人寿保险股份有限公司及一致行动人深圳市钜盛华股份有限公司于2021年12月30日至2022年4月6日减持公司4870万股的情况。

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>