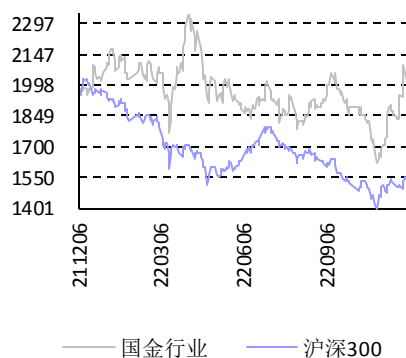


市场数据(人民币)

市场优化平均市盈率	18.90
国金房地产指数	2019
沪深300指数	3871
上证指数	3156
深证成指	11220
中小板综指	11992



相关报告

- 1.《“第三支箭”落地，地产信心终修复-地产行业点评》，2022.11.28
- 2.《万亿信贷支持房企，房贷利率有望持续下行-地产行业周报》，2022.11.27
- 3.《地产政策加速出台，物业受益保交付-物业点评》，2022.11.24
- 4.《金融16条正式发布，着力修复市场预期-地产行业点评》，2022.11.23
- 5.《供需两端政策齐发力，托底楼市销售信心-地产行业点评》，2022.11.21

杜昊旻 分析师 SAC 执业编号: S1130521090001
duhaomin@gjzq.com.cn

王祎馨 联系人
wangyixin@gjzq.com.cn

方鹏 联系人
fang_peng@gjzq.com.cn

11月三箭齐发，提振行业信心预期

行业点评

- 本周 A 股港股地产板块和物业板块均有所上涨。本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为+3.5%，在各板块中位列第 11；WIND 港股房地产板块涨跌幅为+0.9%，在各板块中位列第 18。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+3.6%，恒生中国企业指数涨跌幅为+6.7%，沪深 300 指数涨跌幅为+2.5%；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-3.1%和+1%。
- 本周北京、杭州、武汉、无锡等地上拍，土地市场延续低迷趋势。本周全国 300 城宅地成交建面 1905 万 m^2 ，单周环比+8%，单周同比-20%，平均溢价率 2%。2022 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 49723 万 m^2 ，累计同比-37%；年初至今，华润置地、中海地产、保利发展、建发房产、招商蛇口的权益拿地金额位居行业前五。
- 本周新房成交同比持续下降，环比持平，弱势难掩。本周（11.26-12.02）35 个城市商品房成交合计 403 万平米，周环比+0.1%，周同比-33%。其中，一线城市周环比+4%，周同比-36%；二线城市周环比+3%，周同比-26%；三四线城市周环比-34%，周同比-67%。
- 本周二手房成交同比上升，环比持平，三四线城市热度维持较高水平。本周 15 个城市二手房成交合计 136 万平米，周环比-0.1%，周同比+8%。其中，一线城市周环比-16%，周同比-37%；二线城市周环比-2%，周同比+19%；三四线城市周环比+108%，周同比+164%。
- 11 月三箭齐发，央国企和优质民营房企充分受益，提振行业信心和预期。当前已呈现出支持房企融资“三箭齐发”的格局，基本形成了供给端支持政策的基本框架。在此框架下各项实质性措施快速推进，保交楼、防风险，行业信心和预期有望得以提振。我们预计：①第一支箭：后续将有更多央国企和优质民营房企获得各大银行的授信。②第二支箭：在尚有较优质抵押物的情况下，多数民企前两次的中票发行成功率较高，而后期债券的发行成功率更需看抵押物的质量高低。优质抵押物多、短期公开债务压力较小的房企或能渡过现金流困境。③第三支箭：允许房企重组上市、发行股份或支付现金购买涉房资产并配套融资，此政策对母公司有优质涉房资产利好最大，且低 PB 估值、自身资产负债率较高的房企边际收益更大。板块估值将受益于政策整体提升，头部央国企估值稳步修复，且能通过并购重组扩大土储。混合所有制和优质民营房企亦能通过股权融资缓解资金压力，渡过当前的现金流困境。截至 12 月 4 日，据不完全统计，已有万科 A、华夏幸福、福星股份等 10 家 A 股上市房企或涉房企业发布公告拟增发或配股融资。

投资建议

- 短期部分民营房企受金融支持现金流或出现边际改善，而中长期看央国企的发展更有支撑，在优质的土储和持续的拿地能力加持下，更享宽松政策带来的利好。首推稳健经营且能保持一定拿地强度的头部央国企和改善型房企，如中国海外发展、绿城中国、建发国际集团、滨江集团。此外，政策放松或加大市场活跃度，建议关注强房产交易平台贝壳。

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

11月三箭齐发，提振行业信心预期.....	4
行情回顾.....	5
地产行情回顾.....	5
物业行情回顾.....	6
数据跟踪.....	7
宅地成交.....	7
新房成交.....	8
二手房成交.....	10
重点城市库存与去化周期.....	11
地产行业政策和新闻.....	12
地产公司动态.....	14
物管行业政策和新闻.....	16
物管公司动态.....	17
行业估值.....	17
风险提示.....	18

图表目录

图表 1: 第一支箭落地情况.....	4
图表 2: 第二支箭落地情况.....	4
图表 3: 第三支箭落地情况.....	5
图表 4: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序.....	6
图表 5: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序.....	6
图表 6: 本周地产个股涨跌幅前 5 名.....	6
图表 7: 本周地产个股涨跌幅末 5 名.....	6
图表 8: 本周恒生物业指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅.....	6
图表 9: 本周物业个股涨跌幅前 5 名.....	7
图表 10: 本周物业个股涨跌幅末 5 名.....	7
图表 11: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率.....	7
图表 12: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m ²) 及同比.....	7
图表 13: 2022 年初至今权益拿地金额前 20 房企.....	8
图表 14: 40 城新房成交面积及同比增速.....	9
图表 15: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比.....	9
图表 16: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比.....	9
图表 17: 35 城新房成交明细 (万平方米).....	9
图表 18: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周).....	10
图表 19: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比.....	11

图表 20: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比.....	11
图表 21: 15 城二手房成交明细 (万平方米)	11
图表 22: 12 城商品房的库存和去化周期.....	12
图表 23: 12 城各城市能级的库存去化周期.....	12
图表 24: 12 个重点城市商品房库存及去化周期.....	12
图表 25: 地产行业政策新闻汇总	12
图表 26: 上市公司动态	14
图表 27: 物管行业资讯	16
图表 28: 物管公司动态	17
图表 29: A 股地产 PE-TTM.....	17
图表 30: 港股地产 PE-TTM	17
图表 31: 港股物业股 PE-TTM.....	18
图表 32: 覆盖公司估值情况.....	18

11月三箭齐发，提振行业信心预期

- **11月三箭齐发，央国企和优质民营房企充分受益，提振行业信心和预期。**
自11月以来，从信贷、债权、股权等方面接连出台支持房地产企业融资的政策，当前呈现出支持房企融资“三箭齐发”的格局，已经基本形成了供给端支持政策的基本框架。在此框架下各项实质性措施快速推进，我们认为央国企和优质民营房企充分受益，地产信心有望加速修复。
- **第一支箭：**我们预计后续将有更多央国企和优质民营房企获得各大银行的授信。需要注意的是，银行授信的提取是和房企业务体量同步的，且保函置换和保交楼借款等也会占用授信额度，新增授信能一定程度缓解房企的现金流压力，而房企未来的持续拿地发展仍然要靠自身经营性现金流的支撑，因此稳健的央国企和优质民营房企将受益。
- **第二支箭：**在尚有较优质抵押物的情况下，我们预计多数民企前两次的中票发行成功率较高，而后期债券的发行成功率更需看抵押物的质量高低。我们认为优质抵押物多、短期公开债务压力较小的民营房企，在政策支持下或能渡过当前的现金流困境。
- **第三支箭：**我们认为允许房企重组上市、发行股份或支付现金购买涉房资产并配套融资，此政策对母公司有优质涉房资产利好最大，且低PB估值、自身资产负债率较高的房企边际收益更大。板块估值将受益于政策整体提升，头部央国企估值稳步修复，且能通过并购重组扩大土储。混合所有制和优质民营房企亦能通过股权融资缓解资金压力，渡过当前的现金流困境。

图表 1: 第一支箭落地情况

房企	授信银行 个数	房企	授信银行 个数	房企	授信银行 个数
万科	10	大华集团	2	国贸地产	1
绿城中国	9	大悦城	2	象屿地产	1
龙湖	8	仁恒置地	2	厦门安居控股	1
美的置业	8	华发	2	福州左海控股	1
碧桂园	8	合生创展	2	广西荣和	1
滨江集团	7	重庆海成实业	2	桂林彰泰实业	1
中海	6	金辉集团	1	广西洋浦地产	1
招商蛇口	4	香港置地	1	广西宝塔投资	1
华润置地	4	中交建	1	广西金源置业	1
金地集团	3	首开	1	宝龙	1
华宇集团	3	金茂	1	复地集团	1
建发房产	3	重庆国瑞控股	1	上海港城开发	1
保利发展	2	重庆升伟	1	宁波华盛	1
华侨城	2	山东银丰	1	蓝城集团	1
越秀地产	2	青岛青特	1	格力地产	1

来源：中指研究院，和讯网，乐居财经，同花顺财经，财联社，金融界，国金证券研究所 注：截至 2022 年 12 月 2 日，整理 24 家总行及分行信息，工商银行、中国银行、交通银行、邮储银行、建设银行、农业银行、中信银行、兴业银行、广发银行、浦发银行、上海银行、浙商银行、上海农商银行、恒丰银行、广西北部湾银行、浙商银行、宁波银行、工商银行重庆分行、农业银行重庆分行、中信银行重庆分行、广东华兴银行、平安银行、珠海华润银行、顺德农商银行

图表 2: 第二支箭落地情况

企业	额度(亿元)	进度
万科 A	280	申请
龙湖集团	200	注册完成
美的置业	150	注册完成
新城控股	150	注册完成

金地集团	150	申请
旭辉控股集团	150	申请
绿城	110	申请
金辉集团	20	注册完成

来源：各公司公告，中指研究院，国金证券研究所

图表 3：第三支箭落地情况

涉房企业	时间	融资规模	融资方式	融资用途
A 股				
北新路桥	11月29日	不超过本次发行前公司总股本的 30%	定增	用于公司项目建设和运营
福星股份	11月29日	不超过本次发行前公司总股本的 30%	定增	用于公司房地产项目开发
世茂股份	11月29日	不超过本次发行前公司总股本的 30%	定增	保交楼、偿债、补充符合再融资政策要求的流动资金
新湖中宝	11月30日	不超过本次发行前公司总股本的 20%	定增	保交楼、旧改项目建设、补充符合再融资政策要求的流动资金、偿债
大名城	11月30日	不超过此次发行前公司总股本的 30%	定增	保交楼、补充符合再融资政策要求的流动资金、偿债
万科 A	12月1日	不超过本公司已发行的 A 股/H 股数量的 20%	配股	暂未披露
陆家嘴	12月1日	暂未披露	定增	购买控股股东陆家嘴集团及其控股子公司持有的部分优质股权资产
华夏幸福	12月1日	暂未披露	定增	保交楼、补充符合再融资政策要求的流动资金、偿债
天地源	12月1日	不超过本次发行前公司总股本的 30%	定增	保交楼、补充符合再融资政策要求的流动资金、偿债
格力地产	12月2日	暂未披露	定增	购买珠海市免税企业集团全体股东持有的免税集团 100%的股权
H 股				
碧桂园	11月15日	38.72 亿港元	配股	境外债再融资及自身营运
雅居乐集团	11月16日	7.83 亿港元	配股	现有债项再融资及一般企业用途
建发国际集团	11月30日	8 亿港元	配股	6.4 亿用于偿还借款，1.6 亿用于营运

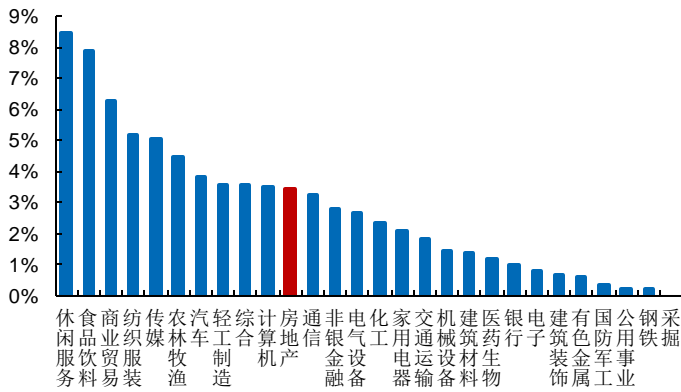
来源：各公司公告，国金证券研究所注：A 股企业均为意向，暂未实施；H 股企业融资规模为净融资额

行情回顾

地产行情回顾

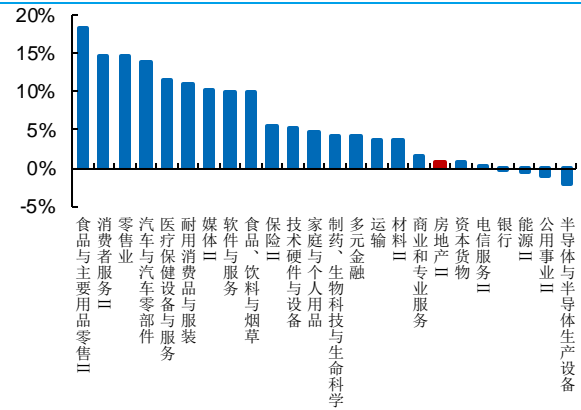
- 本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为+3.5%，在各板块中位列第 11；WIND 港股房地产板块涨跌幅为+0.9%，在各板块中位列第 18。本周地产涨跌幅前 5 名为深振业 A、城建发展、中国武夷、中交地产、南国置业，涨跌幅分别为+54.2%、+42.7%、+32.2%、+31.8%、+27.5%；末 5 名为旭辉控股集团、广宇集团、碧桂园、滨江集团、弘阳地产，涨跌幅分别为-19.9%、-9.5%、-8.1%、-7.6%、-7.4%。

图表 4: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



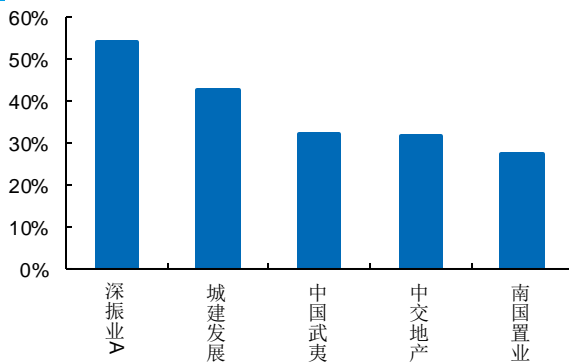
来源: wind, 国金证券研究所

图表 5: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序



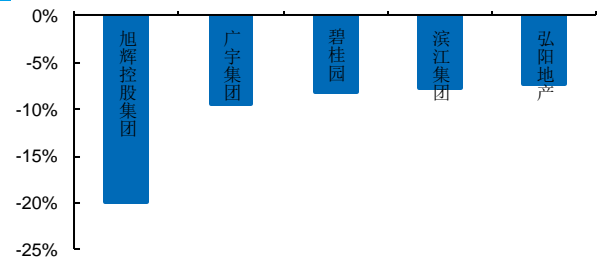
来源: wind, 国金证券研究所

图表 6: 本周地产个股涨跌幅前 5 名



来源: wind, 国金证券研究所

图表 7: 本周地产个股涨跌幅末 5 名

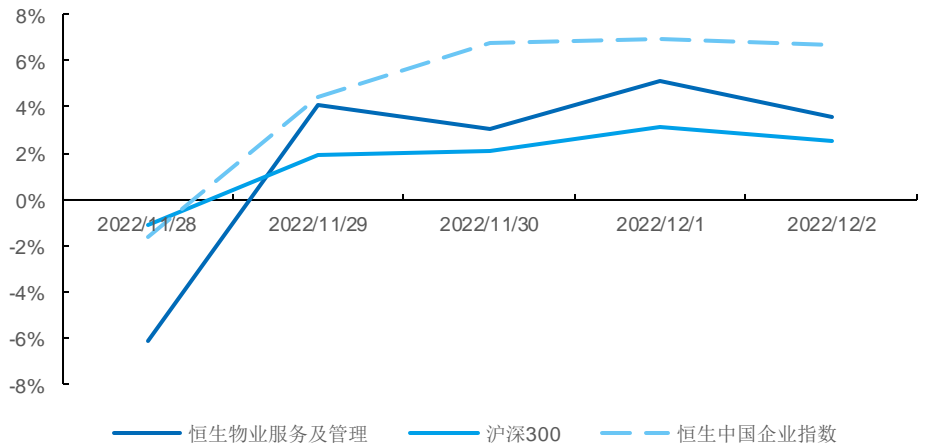


来源: wind, 国金证券研究所

物业行情回顾

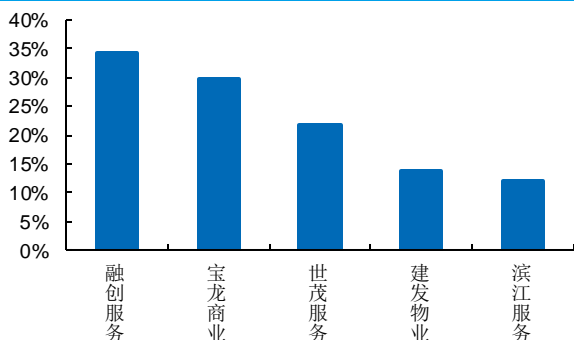
■ 本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+3.6%，恒生中国企业指数涨跌幅为+6.7%，沪深 300 指数涨跌幅为+2.5%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为-3.1%和+1%。本周物业涨跌幅前 5 名为融创服务、宝龙商业、世茂服务、建发物业、滨江服务，涨跌幅分别为+34.3%、+29.7%、+21.7%、+13.7%、+12.1%；末 5 名为领悦服务集团、旭辉永升服务、和泓服务、佳兆业美好、朗诗绿色生活，涨跌幅分别为-19%、-7.9%、-5.8%、-4.9%、-2.9%。

图表 8: 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅



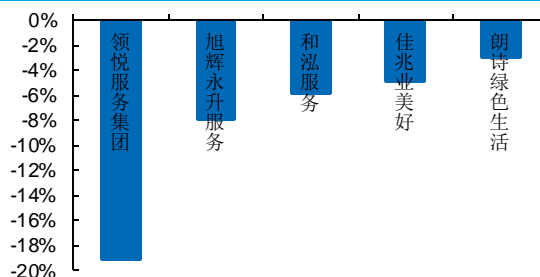
来源: wind, 国金证券研究所

图表 9: 本周物业个股涨跌幅前 5 名



来源: wind, 国金证券研究所

图表 10: 本周物业个股涨跌幅末 5 名



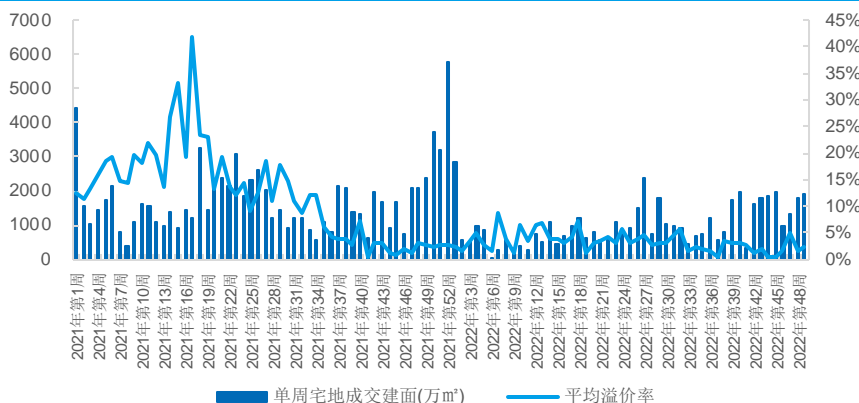
来源: wind, 国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

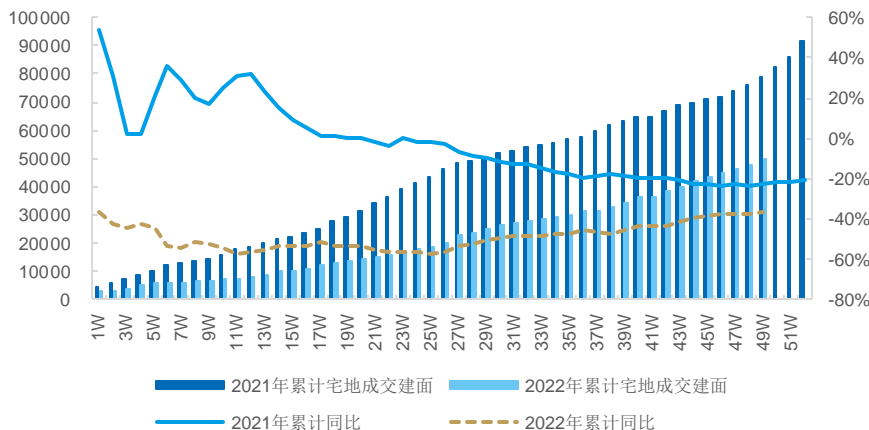
- 根据中指研究院数据, 2022 年第 49 周, 全国 300 城宅地成交建面 1905 万 m², 单周环比+8%, 单周同比-20%, 平均溢价率 2%。
- 2022 年初至今, 全国 300 城累计宅地成交建面 49723 万 m², 累计同比-37%; 年初至今, 华润置地、中海地产、保利发展、建发房产、招商蛇口的权益拿地金额位居行业前五, 分别为 819、751、575、544、517 亿元。

图表 11: 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 12: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m²) 及同比



来源: 中指研究院, 国金证券研究所

图表 13: 2022 年初至今权益拿地金额前 20 房企

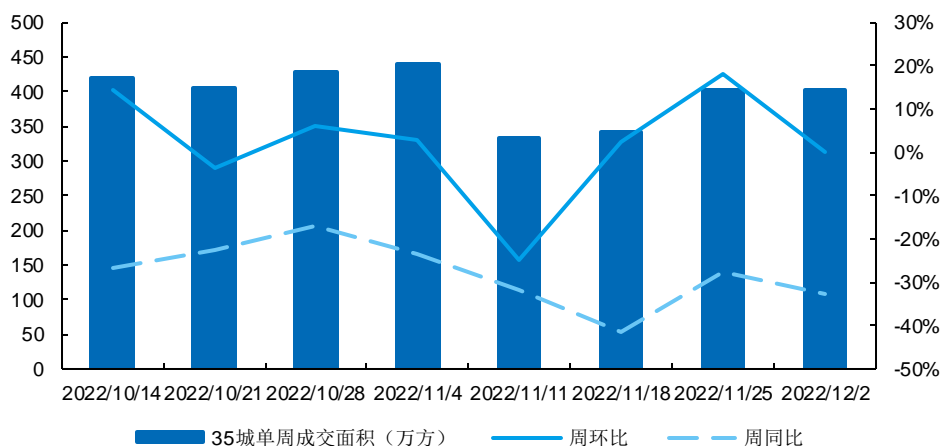
排行	企业名称	土地宗数 (宗)	权益拿地金额 (亿元)	权益建筑面积 (万 m ²)	总规划建面 (万 m ²)	溢价水平 (%)	楼面均价(元/ m ²)
1	华润置地	47	819	530	615	4.57	15667
2	中海地产	32	751	360	364	5.64	21023
3	保利发展	58	575	449	616	4.96	15644
4	建发房产	32	544	213	261	7.85	24411
5	招商蛇口	30	517	292	389	5.77	18671
6	绿城中国	26	451	222	261	7.85	19126
7	滨江集团	36	403	177	327	6.36	18193
8	中国铁建	48	325	464	575	3.25	6525
9	越秀地产	21	304	178	235	7.34	16744
10	华发股份	16	267	96	131	4.09	25899
11	龙湖集团	25	245	255	281	3.14	10252
12	万科	18	233	162	215	10.32	13542
13	广州地铁	5	174	91	91	0	19154
14	上海地产	2	174	40	46	0	41322
15	国贸地产	12	170	162	281	1.98	6874
16	中国中铁	21	165	300	317	2.8	5789
17	武汉城建集团	7	155	113	113	0	13758
18	颐居建设	6	148	71	71	3.13	20943
19	中国金茂	10	140	82	126	2.47	14476
20	深圳地铁集团	7	138	152	165	4.43	9994

来源: 中指研究院, 国金证券研究所注: 截至 2022 年第 49 周 (12 月 04 日)

新房成交

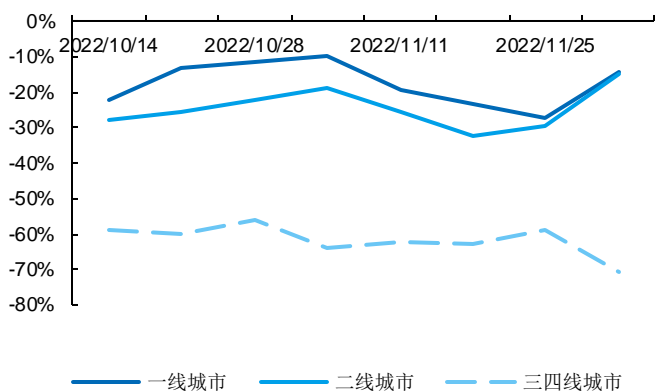
- 根据 wind 数据, 本周 (11 月 26 日-12 月 02 日) 35 个城市商品房成交合计 403 万平方米, 周环比+0%, 周同比-33%, 月度累计同比-21%, 年度累计同比-29%。其中:
 - 一线城市: 周环比+4%, 周同比-36%, 月度累计同比-14%, 年度累计同比-23%;
 - 二线城市: 周环比+3%, 周同比-26%, 月度累计同比-15%, 年度累计同比-28%;
 - 三四线城市: 周环比-34%, 周同比-67%, 月度累计同比-71%, 年度累计同比-45%。

图表 14: 40 城新房成交面积及同比增速



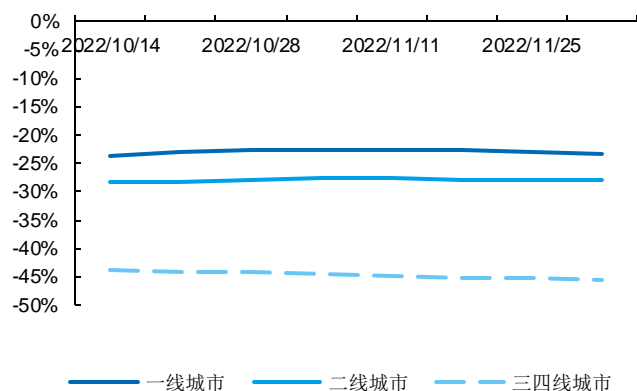
来源: wind, 国金证券研究所

图表 15: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

图表 16: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

图表 17: 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	12.9	-10%	-50%	5.0	-31%	1048	-20%
上海	61.3	12%	-3%	16.1	5%	1631	-19%
广州	6.9	-22%	-83%	4.8	-34%	920	-34%
深圳	8.8	-1%	-23%	3.3	-17%	460	-19%
杭州	29.0	51%	-38%	12.7	30%	1011	-29%
宁波	6.0	-15%	-34%	0.7	-67%	383	-46%
南京	13.4	-23%	-55%	4.8	-58%	847	-31%
苏州	14.4	-6%	-33%	4.5	-41%	998	-13%
武汉	19.9	1%	-70%	5.6	-74%	1492	-42%
济南	13.2	-34%	-54%	4.9	-21%	1068	-28%
青岛	33.6	3%	-3%	5.2	-42%	1686	6%
成都	61.4	10%	-4%	24.8	70%	2552	-20%
福州	4.0	48%	-61%	1.4	-48%	277	-48%
厦门	20.3	46%	44%	-	-	352	-37%
佛山	27.0	-26%	-9%	10.5	27%	1267	-21%
南宁	12.8	8%	11%	4.7	13%	667	-32%

无锡	10.3	-11%	58%	-	-	401	-35%
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	0.7	66%	-61%	0.3	-71%	77	-60%
温州	11.0	30%	11%	2.9	-4%	734	-30%
金华	4.7	169%	23%	0.5	255%	156	-30%
惠州	3.7	-53%	12%	1.0	15%	187	-33%
泉州	7.2	179%	1282%	4.4	24243%	42	-54%
扬州	3.5	-64%	20%	1.2	82%	177	-39%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	2.2	23%	20%	0.8	36%	105	-9%
汕头	2.2	-29%	-54%	0.6	-48%	143	-44%
江门	4.2	2%	62%	1.1	103%	199	9%
清远	-	-	-	-	-	-	-
莆田	2.7	16%	-34%	0.6	-39%	83	-58%
芜湖	2.8	1%	-41%	0.8	-21%	233	-60%
岳阳	0.1	-97%	-97%	0.1	-93%	148	-35%
韶关	2.2	-6%	-45%	0.2	-79%	120	-18%

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

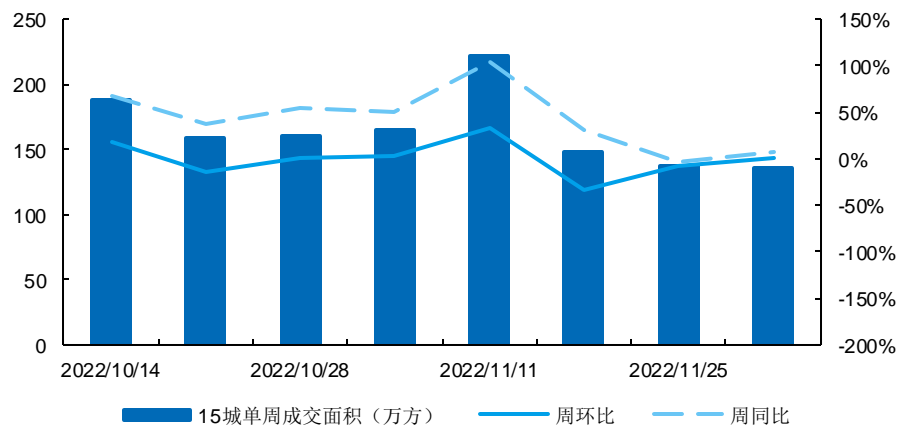
根据 wind 数据, 本周 (11 月 26 日-12 月 02 日) 15 个城市二手房成交合计 136 万平方米, 周环比 0%, 周同比+8%, 月度累计同比+38%, 年度累计同比-9%。其中:

一线城市: 周环比-16%, 周同比-37%, 月度累计同比-36%, 年度累计同比-26%;

二线城市: 周环比-2%, 周同比+19%, 月度累计同比+47%, 年度累计同比 0%;

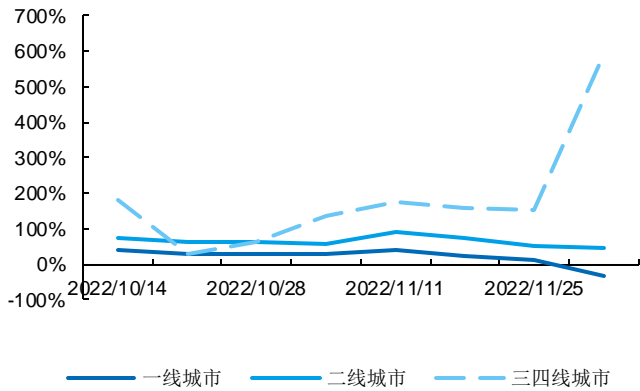
三四线城市: 周环比+108%, 周同比+164%, 月度累计同比+593%, 年度累计同比-26%。

图表 18: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周)

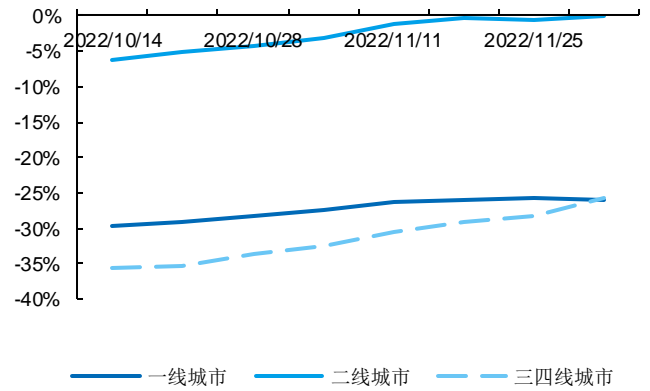


来源: wind, 国金证券研究所

图表 19: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比



图表 20: 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 21: 15 城二手房成交明细 (万平方米)

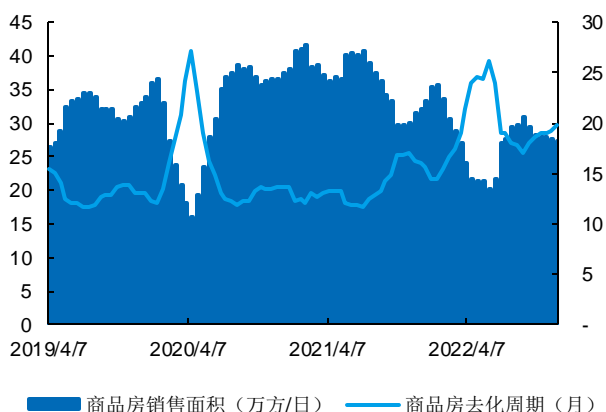
城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	17.4	-22%	-45%	5.0	-48%	1,319	-23%
深圳	5.7	7%	23%	2.1	29%	235	-38%
杭州	7.9	9%	57%	2.1	92%	308	-38%
南京	11.9	-14%	-25%	4.7	-11%	604	-29%
苏州	16.7	23%	62%	5.8	46%	669	-10%
成都	29.0	-6%	32%	12.2	269%	1,488	226%
厦门	6.2	20%	-19%	0.9	-61%	322	-29%
南宁	3.8	-8%	33%	1.4	21%	145	-4%
青岛	9.0	-2%	27%	3.4	53%	449	-20%
佛山	9.8	-6%	10%	3.5	-7%	658	-13%
东莞	5.2	-18%	33%	2.0	89%	205	-13%
金华	2.1	-13%	6%	0.8	-16%	128	-54%
江门	1.6	-8%	-47%	0.6	13%	74	-27%
扬州	8.6	196%	481%	6.9	1039%	131	10%
衢州	1.5	50%	0%	0.4	0%	66	-54%

来源: wind, 国金证券研究所注: 成交数据为各地房管局披露, 可能较实际市场情况滞后。

重点城市库存与去化周期

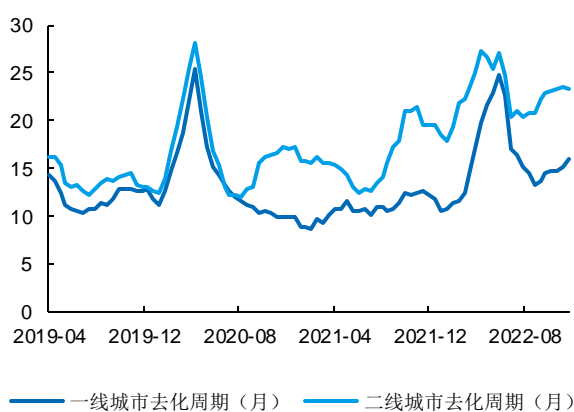
本周 12 城商品房库存 (可售面积) 为 1.62 亿平米, 环比+0.5%, 同比+4.2%。
以 3 个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为 19.8 月, 较上周+0.4 个月, 较去年同比+3.7 个月。

图表 22: 12 城商品房的库存和去化周期



来源: wind, 国金证券研究所

图表 23: 12 城各城市能级的库存去化周期



来源: wind, 国金证券研究所

图表 24: 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	2,700	11%	3.6	24.9	1.01
上海	610	14%	6.1	3.3	0.02
广州	2,268	15%	2.4	32.1	3.50
深圳	919	24%	1.4	21.9	0.85
杭州	844	-6%	3.3	8.4	-0.15
南京	2,899	10%	2.0	49.1	2.36
苏州	1,378	-13%	3.0	15.4	0.12
福州	1,372	-4%	0.6	76.3	4.00
南宁	835	-18%	2.0	14.2	-0.07
泉州	685	1%	0.1	153.4	-165.95
温州	1,293	12%	2.6	16.7	0.77
莆田	369	-11%	0.3	47.5	-3.19

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。

地产行业政策和新闻

图表 25: 地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2022/11/28	中国证监会	证监会决定在股权融资方面调整优化 5 项措施, 并自即日起施行, 包括恢复涉房上市公司并购重组及配套融资、恢复上市房企和涉房上市公司再融资、恢复以房地产为主业的 H 股上市公司再融资、推动保障性租赁住房 REITS 常态化发行、开展不动产私募投资基金试点等五方面内容。
2022/11/28	上海银行	上海银行与仁恒置地、滨江集团签署战略合作协议, 将为仁恒置地、滨江集团各提供人民币 200 亿元的意向性综合授信额度, 包括但不限于房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、银行保函、债券承销和投资等。
2022/11/28	中信银行	中信银行与中海地产、招商蛇口、绿城集团、建发房产集团、华侨城集团、大悦城集团、龙湖集团、滨江集团、碧桂园集团、美的置业 10 家房地产企业签订“总对总”战略合作协议。根据合作协议, 中信银行将充分发挥中信集团协同资源, 为房地产企业提供综合金融服务, 重点围绕房地产开发贷款、并购贷款、债券承销与投资、预售资金监管保函、内保外贷等业务领域, 满足企业合理融资需求。
2022/11/28	浙商银行	浙商银行与绿城中国在杭州签订总对总战略合作协议, 共促房地产市场平稳健康发展。根据协议, 浙商银行与绿城中国将在房地产项目贷款、预售资金保函、债券承销与投资、跨境业务及零售按揭业务等方面持续深化合作, 重点聚焦浙江区域, 谋求互利共赢, 建立长期、良好的全面合作关系。
2022/11/28	恒丰银行	恒丰银行近日与山东银丰集团、青岛青特集团等房地产企业达成签约意向, 将在房地产开发、并购贷款、债券融资、保障性租赁住房、个人按揭等方面给予重点支持, 满足企业合理融资需求。

2022/11/29	广发银行	<p>广发银行与碧桂园集团、美的置业签署全面银企战略合作协议，提供意向性授信金额合计 300 亿元。协议约定，广发银行将充分发挥资金、渠道、服务等方面优势，围绕房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、房地产项目并购融资、租赁住房融资、保函置换预售监管资金、债券承销与投资等业务领域，与签约房企集团开展全方位合作。</p>
2022/11/29	三明明溪	<p>三明市明溪县公布《明溪县促进房地产市场平稳健康发展若干措施》，自发布之日起至 2023 年 2 月 20 日止，在明溪县城市规划区内购买新建商品住房，面积在 144 平以下（不含）的，可享受每平方米 150 元的补贴，每套最高补贴不超过 2 万元。文件实施期内购房消费补贴总额不超过 1000 万元。购房人满足以下条件的，可另行享受补贴政策：全日制高校毕业生:硕士及以上学历补贴 2 万元/套、本科学历补贴 1 万元/套；高级职称补贴 2 万元/套、中级职称补贴 1 万元/套；明溪县农村人口或非本县户籍人口，补贴 1 万元/套。另行享受补贴政策只可享受其中一条，就高不重复；一套商品住房备案人有多人时，且有多人符合享受补贴政策条件的，一套商品住房只补贴一人，就高不重复。对在明就业满 1 年的务工人员购房，提供部分不低于备案价格 85% 的优惠房源。</p>
2022/11/29	山东工商银行	<p>山东工行举办金融支持房地产市场健康发展银企战略合作协议签约仪式，与 10 家房地产企业签署《战略合作协议》，合计提供意向性融资总额不低于 200 亿元。</p>
2022/11/29	商丘	<p>商丘市财政局、商丘市住建局等多部门联合发布通告，凡在 2022 年 12 月 1 日至 2023 年 2 月 28 日内缴纳商品房契税（以完税凭证所载开具日期为准）的购房人，可按缴纳契税总额的 15% 给予补贴，补贴适用范围为，在商丘市市辖区内购买商品住房（不含二手房）尚未缴纳契税的购房人。通告显示，契税补贴采取“先征后补”的方式，每套商品房只能享受一次补贴。</p>
2022/11/30	上海农商银行	<p>上海农商银行与港城集团、宝龙地产、复地集团签署战略合作协议，将为其提供总额 200 亿元元的意向性综合授信额度，包括但不限于房地产开发贷款、租赁住房贷款、保障性住房开发贷款、城市更新改造贷款、新城建设贷款、房地产并购贷款、住房按揭贷款、债券承销与投资等业务品种。</p>
2022/11/30	九江	<p>江西省九江市住房公积金管理委员会印发了《关于优化多子女家庭住房公积金业务的通知》，对多子女家庭住房公积金提取及贷款业务进行了优化。《通知》明确，生育二孩的家庭，购买首套自住住房申请住房公积金贷款，贷款最高限额在九江市住房公积金贷款最高限额基础上上浮 10%；生育三孩的家庭，购买首套自住住房申请住房公积金贷款，贷款最高限额在九江市住房公积金贷款最高限额基础上上浮 20%。具体可贷额度要视房屋价值、住房公积金缴存余额、个人信用状况、还贷能力等综合因素核定。</p>
2022/11/30	国家发改委	<p>国家发展改革委召开基金支持重大项目建设等和稳经济政策措施督导“回头看”视频会议，会议强调，各有关地方要紧紧抓住今年最后一个月的时间，继续落实好稳经济一揽子政策和接续政策，促进房地产健康平稳发展，做好稳就业相关工作，努力为巩固经济恢复发展基础，推动四季度经济回稳向上做出积极贡献。</p>
2022/11/30	杭州银行	<p>杭州银行与绿城中国、滨江集团、杭房集团等房企战略合作，意向性授信额度超 200 亿元，将会同合作房企在房地产项目贷款、预售资金保函、债券承销与投资、居民按揭等方向开展多元业务合作，全面落实房地产长效机制。</p>
2022/12/1	广东华兴银行	<p>广东华兴银行与合生创展集团有限公司、万科企业股份有限公司签署了银企战略合作框架协议，旨在进一步深化合作，推动银企持续共同发展。根据协议，广东华兴银行将在公司授信业务、投资银行业务、国际业务、个人金融业务等领域提供综合性金融服务，在房企推进境内外各项重点项目的过程中开展全面战略合作。</p>
2022/12/1	浦发银行	<p>浦发银行分别与万科、碧桂园、龙湖集团、绿城中国、美的置业、仁恒置地、大华集团、保利发展、中海发展、华润置地、招商蛇口、中国金茂、大悦城、华发股份、越秀地产及建发地产 16 家房地产企业签订“总对总”战略合作协议，合计意向性融资总额达 5300 亿元。根据合作协议，浦发银行将充分发挥集团内多渠道、多平台的资源优势，为房地产企业提供综合化金融服务，重点围绕房地产开发贷款、住房按揭、并购贷款、债券承销与投资、预售资金监管保函、经营性物业贷款及租赁住房贷款等业务领域，满足房企合理融资需求。</p>
2022/12/1	商丘虞城	<p>河南省商丘市虞城县融媒体中心发布《关于虞城县商品房契税缴纳政府补贴办法的通告》。通告显示，在虞城县辖区内购买商品住房（不含二手房）尚未缴纳契税的购房人，凡在 2022 年 12 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日缴纳商品房契税的，按照缴纳契税总额的 15% 给予补贴；在 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 1 月 31 日缴纳商品房契税的，按照缴纳契税总额的 10% 给予补贴；在 2023 年 2 月 1 日至 2023 年 2 月 28 日缴纳商品房契税的，按照缴纳契税总额的 5% 给予补贴。</p>
2022/12/1	哈尔滨	<p>哈尔滨市拟于 12 月中旬举办 2022 年冬季新建商品房(线上)展销会。展销会期间将推出契税、交易税补贴，以及发放大额建材、家电消费券等优惠政策，各大银行机构也将相继推出优惠的金融政策。截至目前，已有约 60 家房企的近百个优质项目计划参展。线上房展会期间，将按照《哈尔滨市人民政府印发关于促进哈尔滨市房地产业良性循环和健康发展的若干措施的通知》，对个人在哈尔滨市城 9 区内购买新建商品住房的，对契税采取“先征后补”的方式予以补贴。此次房展会期间成交购房者，满足条件的可同时享受人才购房或哈尔滨新市民补贴；对符合生育政策，具有哈尔滨户籍，2021 年 10 月 29 日以后生育第二个、第三个子女的家庭，也分别给予购房补贴。</p>
2022/12/1	安庆	<p>安徽省安庆市发布《安庆市住房公积金管理委员会关于支持多子女家庭租赁住房使用住房公积金的意见》，自 2022 年 12 月 1 日起执行。《意见》提出，在安庆市行政区域内无自有住房且租赁住房的多子女家庭，可按照家庭实际租房支出提取住房公积金，最高每月不超过 1800 元。同时，多子女家庭首次申</p>

请住房公积金贷款购买自住住房，最高贷款额度增加 10 万元，具体贷款额度与住房公积金月缴存额和还款能力挂钩。

2022/12/1	黄山黟县	安徽省黄山市黟县发布《我县出台促进房地产健康发展的若干接续措施》，措施规定自 2022 年 11 月 28 日起至 2022 年 12 月 31 日止，前 100 名在黟县购买新建商品房且足额缴纳契税的，发放购房补贴。县财政按照产权面积 90m 以下、90m(含)-120m(不含)120m 及以上分档再给予 6000 元、10000 元、15000 元购房奖补。原出台的购买住宅与非住宅按契税应税价格给予 1%、2% 的购房补贴政策继续同步执行。
2022/12/1	光大银行	光大银行分别与保利发展、大悦城、万科、绿城中国、新城控股、中海发展、碧桂园、中国金茂、金地集团、旭辉控股 10 家房地产企业举行银企战略合作协议签约仪式，提供意向性融资总额合计 2600 亿元，在房地产开发贷款、按揭贷款、并购贷款、债券承销与投资、预售监管资金保函、内保外贷等业务领域与签约房企集团开展全方位、多层次的合作。
2022/12/1	深圳	根据财联社，近日深圳金融管理部门会同深圳市政府部门组织辖内全国性商业银行、房地产企业、信托公司、担保公司召开房地产金融工作座谈暨政银企对接会，加强政策解读和宣传，部署落实落细“金融 16 条”政策，梳理银企两张问题清单，强化政银企对接，多措并举做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作。各国有大行深圳分行表态，贯彻落实国家决策部署，履行大行担当，积极配合做好房地产企业纾困，促进房地产市场健康平稳发展。
2022/12/2	广州	工行、建行、中行、光大银行、民生银行、兴业银行、华夏银行、招商银行、平安银行、广发银行等多家主流银行在广州地区推出个人住房贷款延期还贷服务，延长期限从 3 个月到 36 个月不等。
2022/12/2	重庆	重庆召开新冠肺炎疫情防控工作会议新闻发布会（第 156 场），重庆市金融监管局副局长、新闻发言人张志锋介绍重庆市金融监管局联动中央在渝金融监管部门和有关市级部门共同研究制定了金融进一步支持经济大盘专项政策。该专项政策主要包括四个方面的内容：第一，重庆加快成立以市领导为组长的稳经济大盘工作小组。第二，强化小微金融服务。第三个方面，加大“保交楼”融资支持。向国家争取第二批专项借款、免息再贷款等政策性资金，发挥好财政金融联动效益，推动专项借款资金尽快用于“保交楼”项目建设。第四，“一企一策”推进重点房企纾困。建立房地产企业“白名单”机制，推动民营房企与银行签订战略合作协议，用好民营企业债券融资支持工具，抢抓上市房企再融资政策窗口机遇，通过投放贷款、新发债券、股票增发等方式，支持一批暂遇困难、资信良好的房企获得新增融资。
2022/12/2	青岛	山东省青岛市住房公积金管理中心发布《关于实施我市多子女家庭住房公积金支持政策有关事项的通知》，《通知》明确，自 2022 年 12 月 2 日起，在青岛市缴存住房公积金的多子女家庭购买青岛市首套自住住房申请住房公积金贷款的，贷款额度满足首付款比例要求的前提下，可按家庭申请贷款时计算的可贷额度上浮 20% 确定。
2022/12/2	青岛	青岛市住房公积金管理中心发布关于印发《青岛市商业性住房贷款转个人住房公积金贷款管理暂行办法》的通知，《办法》指出，商转公贷款只能申请转为纯公积金贷款，组合贷款中的原商业贷款不能申请办理商转公贷款。商转公贷款的原商业贷款银行应为青岛市行政区域内的商转公贷款业务合作行，已经与市住房公积金管理中心签订商转公贷款业务合作协议。原商业贷款所购住房须为当前借款申请人家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）在青岛市行政区域内唯一自住住房，且为新建商品房，现已办妥不动产权证。借款人申请商转公贷款时点已连续正常足额缴存住房公积金 6 个月（含）以上。借款人家庭在全国范围内须无公积金贷款记录。借款人原商业贷款为 2017 年 1 月 1 日（含）至 2021 年 12 月 31 日（含）期间发放，且合同约定利率为上浮利率。
2022/12/2	平安银行	平安银行分别与绿城中国、滨江集团签署战略合作协议，为上述两家房地产企业提供意向性融资金额合计 500 亿元，在房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、债券承销和投资、保障房贷款、保函等业务方面深化合作。后续，平安银行将加快与更多房地产企业协商推进战略合作事宜，利用各自行业优势，整合资源，共同促进房地产行业良性循环和稳健健康发展。
2022/12/2	顺德农商银行	顺德农商银行与碧桂园签署战略合作协议，进一步深化银企合作。根据协议，顺德农商银行将为碧桂园集团提供总额不超过 200 亿元的意向性综合授信，支持企业合理的融资需求。
2022/12/2	珠海华润银行	珠海华润银行与多家房企签署战略合作协议并实现“当天签约、当天放款”。珠海华润银行与万科、华发、碧桂园、合生创展、九洲、格力地产、骏景湾等房地产企业签订战略合作协议，并于签约当日向骏景湾放款 2000 万元，全面支持房地产市场平稳健康发展。

来源：各政府网站，中国网地产，财联社，和讯网，观点网，金融界，乐居财经，国金证券研究所

地产公司动态

图表 26：上市公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
金辉集团	2022/11/28	经营业绩	2022 年 1-9 月公司拥有约 55.69% 权益的附属公司 Jinhui Shipping 营业收入 1.23 亿美元，同比增加 38.83%，净利润 3963.8 万美元，同比减少 64%。
首开股份	2022/11/28	投资基金	公司拟投资藏山新融壹号城市发展股权投资基金(暂定名)，成为基金的有限合伙人，认缴出资不超过 13.44 亿元，参与基金设立，获得基金未来项目投资相应收益。
招商蛇口	2022/11/28	担保	公司控股子公司置地深圳和南京地产分别按照 64% 和 36% 的比例为公司控股子公司

万科 A	2022/11/28	担保	<p>南京耀盛提供连带责任保证，担保金额分别为 3.84 亿元和 2.16 亿元，保证期间为自担保合同生效之日起至全部债务履行期限届满之日起三年。</p> <p>公司控股子公司郑州荣望和深圳万科分别向太平资产融资 11.2 亿元和 38.8 亿元，合计 50 亿元，公司为以上两笔融资提供连带责任保证担保，担保期限为全部债务履行期限届满之日起 3 年。</p>
中国武夷	2022/11/28	担保	<p>公司 2022 年新成立了宁德东侨武夷房地产开发有限公司和南京中武房地产开发有限公司，均不在原年度预计担保范围内，拟增加 2022 年度公司内部担保额度 15 亿元，为上述新增控股子公司提供担保。</p>
中国恒大	2022/11/28	出售资产	<p>恒大集团与深圳市安和一号房地产开发有限公司签订协议，前者将其持有的一块位于深圳市的商业地块转让给后者，总代价约为 75.43 亿元，预计亏损 1.63 亿元。</p>
京投发展	2022/11/29	股东增持	<p>截至公告日，公司控股股东京投公司的增持股份计划时间已过半，其累计增持公司 A 股股份 659.06 万股，占公司总股份的 0.89%，增持均价为 4.30 元/股。</p>
阳光城	2022/11/29	担保	<p>公司拟为子公司福州海坤担保 2.52 亿元，期限至 2023 年 7 月；拟为子公司苏州鸿光担保 8.5 亿元，期限至 2023 年 5 月；拟为子公司沈阳阳光烁担保 1.01 亿元，期限至 2022 年 12 月；拟为子公司衢州丰光置业担保 7.5 亿元，期限至 2024 年 3 月；拟为子公司肇庆昊阳担保 6.49 亿元，期限至 2024 年 9 月；拟为子公司东升光旭担保 2.92 亿元，期限至 2025 年 10 月；拟为子公司福建登云房地产担保金额 11.28 亿元，期限至 2024 年 6 月。公司合计为 7 家子公司提供 40.22 亿元担保。</p>
中华企业	2022/11/29	财务资助	<p>公司拟对项目公司等提供财务资助，本次资助对象包括合并报表范围外合作项目公司；公司与关联人共同投资的合并报表范围内合作项目公司；合并报表范围内合作项目公司的其他股东（其他股东不含公司关联方）。公司对上述三类公司提供财务资助余额不超过 75 亿元，其中对单个被资助对象的资助额度新增不超过该公司最近一期经审计净资产的 10%，在上述额度内，资金可以滚动使用。</p>
福星股份	2022/11/29	股权融资	<p>公司拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票，募集资金拟用于房地产项目开发，拟发行的股票数量不超过本次发行前公司总股本的 30%。</p>
绿城中国	2022/11/29	发行中票	<p>绿城中国拟报送 110 亿元储架式中期票据注册发行计划，用于置换到期债券及项目开发建设。</p>
龙湖集团	2022/11/29	发行中票	<p>公司间接附属公司重庆龙湖企业拓展成功发行 2022 年度第二期中期票据，发行规模 20 亿元，发行期限三年，票面利率 3.0%，中债增提供担保。</p>
世茂股份	2022/11/29	股权融资	<p>公司拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票，募集资金拟用于公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发、偿还部分公开市场债务本息、以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金等，拟发行的股票数量不超过本次发行前公司总股本的 30%。</p>
绿城中国	2022/11/30	回购票据	<p>截至公告日，公司已购回本金总额为 350 万美元的 4.7% 票据及本金总额为 550 万美元的 5.65% 票据，所购回的票据将按照票据的各自条款相应注销。</p>
建发国际集团	2022/11/30	股权融资	<p>公司拟先后后新配售 4500 万股股份，配售价每股 17.98 港元，较昨日收市价折让 9.47%，预计所得款项总额及净额分别约为 8.09 亿港元及 8 亿港元，其中约 80%（6.4 亿港元）将用作偿还借款，约 20%（1.6 亿港元）将用作一般营运资金。</p>
新潮中宝	2022/11/30	股权融资	<p>公司拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票，募集资金拟用于公司与“保交楼、保民生”相关的房地产项目，棚户区改造或旧城改造项目开发建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等。本次非公开发行拟发行的股票数量不超过本次发行前公司总股本的 20%。</p>
保利置业集团	2022/11/30	短期贷款	<p>公司与马来亚银行香港分行签订融资协议。根据融资协议，银行同意向公司提供一笔 4 亿港元非承诺短期循环贷款，其到期日为公司接受融资协议之日后 364 天。</p>
万科 A	2022/12/1	股权融资	<p>公司第一大股东深铁集团向董事会提出《关于提请股东大会给予董事会发行公司股份之一般性授权的议案》，提案提请公司股东大会批准，授权董事会根据市场情况和公司需要，在 A 股及 H 股发行不超过各自 20% 的新增股份。</p>
陆家嘴	2022/12/1	股权融资	<p>公司拟通过发行股份及支付现金方式，购买控股股东陆家嘴集团及其控股子公司持有的位于上海浦东陆家嘴金融贸易区，及前滩国际商务区的部分优质股权资产，并募集配套资金。</p>

合景泰富集团	2022/12/1	经营业绩	2022年11月公司预销售额38.6亿元,同比减少49.1;预售建筑面积19万方,同比减少55.6%。
华夏幸福	2022/12/1	股权融资	公司拟向不超过35名特定投资者非公开发行股票,募集资金拟用于与“保交楼、保民生”相关的房地产项目,以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等。
美的置业	2022/12/1	经营业绩	2022年1-11月,公司合同销售金额约人民币732.4亿元,合同写小说建筑面积约583.8万平方米
德信中国	2022/12/2	出售物业公司	公司召开存续美元债投资人会议,公司透露在谈判出售德信服务集团,但需要时间,且仍有不确定因素。截至目前,德信中国实控人胡一平持股92%的盛富国际有限公司持有德信服务集团53.48%股权。
融创中国	2022/12/2	业绩预告	2021年度公司拥有人应占亏损约为383亿元,核心净亏损约为253亿元,剔除减值影响后的核心经营利润约为120亿元。
滨江集团	2022/12/2	担保	公司为控股子公司滨汇公司提供连带责任保证担保,担保金额1.53亿元。公司为全资控股子公司滨融公司提供连带责任保证担保,担保金额3亿元。截至公告日,公司及控股子公司对外担保总额为约237.18亿元,均为对控股子公司及参股公司的担保,对外担保总额占公司最近一期经审计净资产的115.25%。
保利发展	2022/12/2	发行中票	公司成功发行2022年度第六期中期票据,品种一、品种二发行金额分别为20亿元、5亿元,发行期限分别为3年、5年,发行利率分别为2.30%、2.80%。
大发地产	2022/12/2	经营业绩	2022年1-11月公司累计合同销售金额56.92亿元,合同销售面积34.75万方,均价16380元/平。
美的置业	2022/12/2	发行中票	公司间接全资附属公司美的置业集团有限公司公开发行2022年度第四期中期票据,发行金额15亿元,发行期限3年,票面利率2.99%。
中国铁建	2022/12/2	中标	公司近期中标5项重大项目,金额合计672.71亿元,占公司2021年度经审计营业收入比例的6.6%。
新城控股	2022/12/2	中票注册	公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》,公司中期票据注册金额为150亿元,公司在注册有效期内可分期发行中期票据,注册额度自通知书落款之日起2年内有效。
美的置业	2022/12/2	中票注册	公司间接全资附属公司美的置业集团有限公司之中期票据注册申请已获中国银行间市场交易商协会批准,注册规模人民币150亿元。
中南建设	2022/12/2	经营业绩	2022年11月公司合同销售金额44.2亿元,销售面积37.6万方。2022年1-11月公司累计合同销售金额572.3亿元,同比减少68.7%;销售面积485.7万方,同比减少64.1%。
万科A	2022/12/2	经营业绩	2022年11月公司合同销售金额304.4亿元,合同销售面积207.4万方。2022年1-11月公司累计合同销售金额3772.2亿元,合同销售面积2343.1万方。
荣盛发展	2022/12/2	担保	公司为控股子公司滁州荣盛旅游提供连带责任保证担保,担保金额3.26亿元,担保期限54个月,同时滁州荣盛旅游以名下资产提供抵押担保。截至公告日,公司实际担保总额为439.23亿元,占荣盛发展最近一期经审计净资产的110.24%。
力高集团	2022/12/2	经营业绩	2022年1-11月公司累计合约销售额约为人民币255.47亿元,合约销售建筑面积约299.25万方。
华夏幸福	2022/12/2	重组进度	公司境外间接全资子公司CFLD(CAYMAN) INVESTMENT LTD.在中国境外发行的美元债券目前存续总额为49.6亿美元,截至目前持有境外美元债券本金总额83.64%的持有人已签署境外《重组支持协议》,其中持有原始债券本金13.15亿美元持有人选择将其债权中的部分份额通过以股抵债受偿。

来源:公司公告,证券日报网,财联社,国金证券研究所

物管行业政策和新闻

图表 27: 物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2022/12/1	四川省物业行业党委	12月1日,四川省物业行业党委正式成立并揭牌。据了解,四川将以行业党建为抓手,把党的领导落实到物业服务各领域各方面各环节,不断满足人民群众多样化多层次物业服务需求、推动物业行业高质量发展。

来源:中国物业新闻网,国金证券研究所

物管公司动态

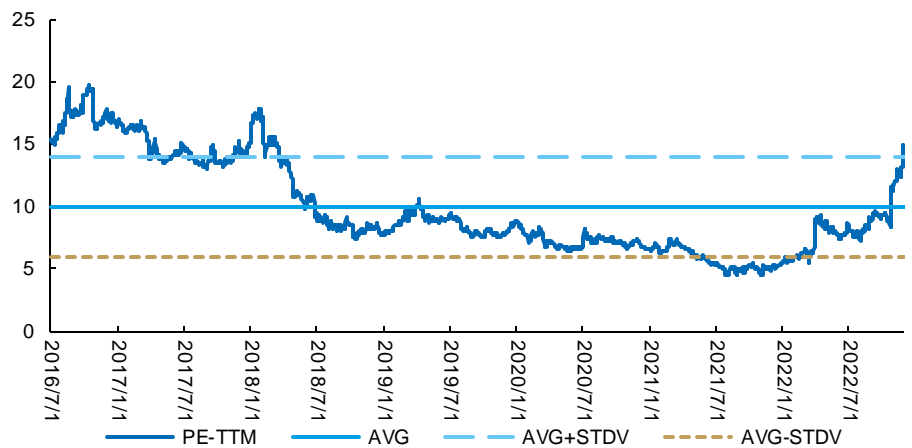
图表 28: 物管公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
碧桂园服务	2022/11/28	成立新公司	公司新增投资企业南宁粒方体传媒有限公司，注册资本 5000 万元，持股比例 100%。
滨江服务	2022/11/28	成立新公司	公司全资子公司滨江物业新增投资企业湖州滨晶物业管理服务有限公司，注册资本 10 万元。
合景悠活	2022/11/28	成立新公司	公司联合阿尔华共同成立广州市悠活盛智物业管理有限公司，注册资本 100 万元。
佳源服务	2022/11/29	关联交易	公司与控股股东佳源国际订立车位独家销售代理协议，佳源国际集团同意委聘公司作为年期内指定车位的独家销售代理，年期截止至 2024 年 12 月 31 日。
新大正	2022/12/1	增资	公司变更全资子公司四川和翔为“市政环卫业务拓展”项目的实施主体，并以该项目募集资金 1.04 亿元对其增资。截至 2022 年 11 月 29 日，公司募集资金专项账户已拨付全部增资款 1.04 亿元至四川和翔资金专项账户，四川和翔开展募投项目实施已使用资金 260.53 万元。
招商积余	2022/11/30	解禁股票	公司约 3.93 亿股限售股将于 12 月 5 日起上市流通，占公司总股本比例为 37.1%
雅生活服务	2022/12/1	股东增持	公司股东梁宏 11 月 30 日增持 811.53 万股，每股 9.06 港元，总金额约 7356.15 万港元。梁宏增持后的最新持股数目为 8717.95 万股，持股比例由 5.57% 上升至 6.14%。

来源：公司公告，观点网，智通财经，国金证券研究所

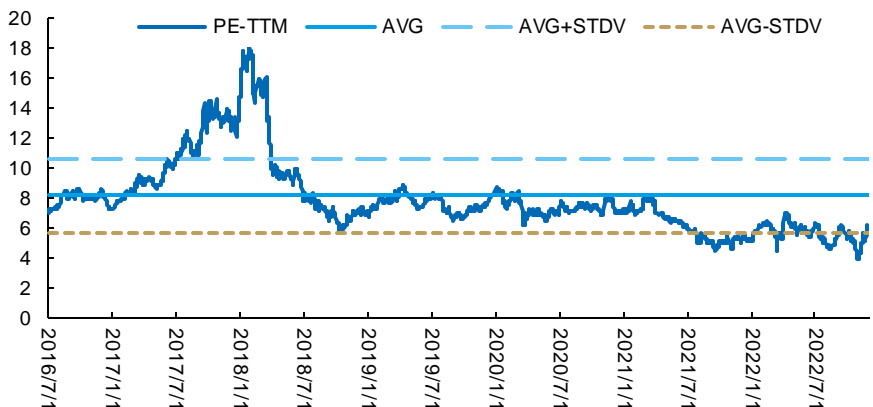
行业估值

图表 29: A 股地产 PE-TTM



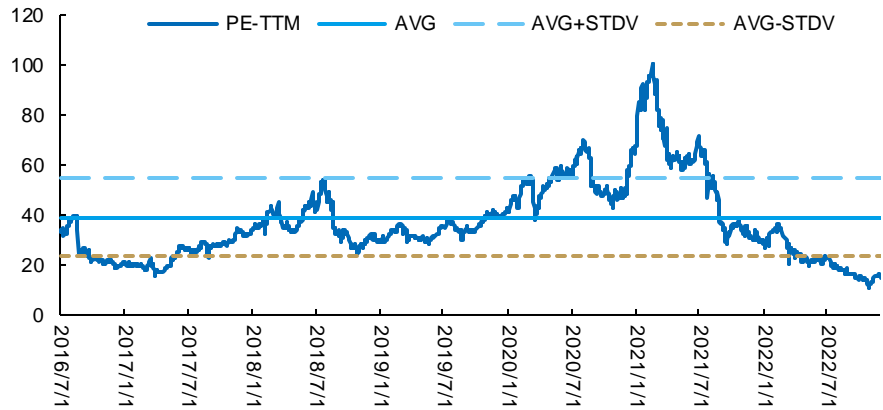
来源：wind，国金证券研究所

图表 30: 港股地产 PE-TTM



来源：wind，国金证券研究所

图表 31: 港股物业股 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表 32: 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		
				2021 A	2022 E	2023 E	2021 A	2022 E	2023 E	2021 A	2022 E	2023 E
000002.SZ	万科 A	增持	2,060	9.1	8.7	8.0	225.2	235.5	257.1	-46%	5%	9%
600048.S H	保利发展	买入	1,933	7.1	6.4	5.6	273.9	301.8	345.3	-5%	10%	14%
001979.SZ	招商蛇口	买入	1,131	10.9	12.2	9.3	103.7	93.0	121.4	-15%	-10%	31%
600153.S H	建发股份	买入	445	7.3	6.8	5.8	61.0	65.1	76.9	35%	7%	18%
002244.SZ	滨江集团	买入	325	10.7	8.1	6.1	30.3	40.1	52.9	30%	32%	32%
0688.HK	中国海外发展	买入	2,010	5.0	4.9	4.6	401.6	409.1	440.0	-9%	2%	8%
3900.HK	绿城中国	买入	297	6.6	5.3	3.4	44.7	56.0	88.2	18%	25%	58%
1908.HK	建发国际集团	买入	267	8.4	5.5	3.7	31.7	48.5	72.1	42%	53%	49%
2423.HK	贝壳*	买入	1,519	66.2	98.9	29.7	22.9	15.4	51.2	-60%	-33%	233%
9666.HK	金科服务	买入	91	8.6	11.2	9.2	10.6	8.2	9.9	71%	-23%	21%
9983.HK	建业新生活	买入	41	6.6	5.9	5.2	6.2	6.9	7.8	45%	11%	14%
6098.HK	碧桂园服务	买入	573	14.2	11.1	8.8	40.3	51.8	65.2	50%	28%	26%
1209.HK	华润万象生活	买入	768	44.5	34.2	27.0	17.2	22.5	28.4	111%	30%	26%
1995.HK	旭辉永升服务	买入	69	11.2	8.4	6.6	6.2	8.2	10.4	58%	33%	26%
3316.HK	滨江服务	买入	46	14.4	10.6	8.0	3.2	4.4	5.8	47%	35%	33%
平均值			824	15.5	16.3	9.5	91.1	97.3	116.2	23%	12%	40%
中位值			509	8.9	8.2	6.4	36.0	50.2	68.7	33%	11%	26%

来源: wind, 国金证券研究所注: 1) 数据截至 2022 年 12 月 02 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。

公司投资评级的说明：

买入：预期未来 6 - 12 个月内上涨幅度在 15%以上；
增持：预期未来 6 - 12 个月内上涨幅度在 5% - 15%；
中性：预期未来 6 - 12 个月内变动幅度在-5% - 5%；
减持：预期未来 6 - 12 个月内下跌幅度在 5%以上。

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。

本报告版权归“国金证券股份有限公司”（以下简称“国金证券”）所有，未经事先书面授权，任何机构和个人均不得以任何方式对本报告的任何部分制作任何形式的复制、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: 010-66216979	电话: 0755-83831378
传真: 021-61038200	传真: 010-66216793	传真: 0755-83830558
邮箱: researchsh@gjzq.com.cn	邮箱: researchbj@gjzq.com.cn	邮箱: researchsz@gjzq.com.cn
邮编: 201204	邮编: 100053	邮编: 518000
地址: 上海浦东新区芳甸路 1088 号 紫竹国际大厦 7 楼	地址: 中国北京西城区长椿街 3 号 4 层	地址: 中国深圳市福田区中心四路 1-1 号 嘉里建设广场 T3-2402