

# 二手房同比增速连续5周下降，多个核心城市需求端政策放松

## 房地产及物管行业周报

——2022年W49 (2022.12.3-2022.12.9)

行业评级：看好

2022年12月11日

分析师	杨凡
邮箱	yangfan02@stocke.com.cn
电话	13916395118
证书编号	S1230521120001

# 本周核心观点

- 政策面：**本周中央政治局会议未直接提及房地产，证监会发文释放商业REITs利好，南京、重庆等核心二线城市发布需求端限购政策。中央：本周证监会官方公众号发文表示，加快打造REITs市场的保障性租赁住房板块，研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域。各地：1) **南京实施“认房不认贷”政策、武汉放宽限购范围**：我们认为，当前房地产市场仍处于筑底阶段，南京、武汉对需求侧的调整，对全国楼市稳定发展具有重要的标志意义；2) **重庆市、河南新乡市发布组合政策**，从多个方面解决房企融资问题；3) **安徽来安县发布政策协调收购困难房企库存房源**；4) **海南省拟对房地产企业进行分级监管和联合惩戒**；5) **厦门市放宽限购范围**；6) **北京**于12月6日及12月9日先后发文支持改善房企融资现状；7) **江苏南通市调整住房套数认定标准**；8) **广东省佛山市取消部分区域的住房限购政策**。
- 基本面：**本周二手房市场成交环比上涨，同比增速连续5周降低，新房市场环比下降，仍保持低位震荡。本周30大中城市商品房成交面积290万平，环比为-1.7%，环比较上周下降4pct；同比-9.3%，同比较上周上升16.4pct。新房市场分线城市来看，本周一、三线城市数据环比下降，二线城市环比上涨，且同比跌幅收窄。18城二手房成交面积127万平，环比+7.6%，环比增速较上周上升16.2pct，同比+7.4%，同比增速较上周下降2.6pct。二手房市场分线城市来看，本周一线城市同环比下降，二、三线城市环比上升。我们认为，本周二手房市场受益于疫情政策调整，部分地区二手房带看量及成交量增加，虽成交量同比已连续12周保持同比正增长，但同比增速已连续5周持续降低。新房市场环比增速下降，成交量仍保持低位震荡。
- 板块行情：**SW房地产上涨2.77%，房地产跑输大盘0.52pct，表现弱于大市。恒生地产建筑业上升10.80%，跑赢大盘4.24pct，表现强于大市，恒生地产建筑业本周收益率排名1。恒生物业服务及管理上涨17.07%，恒生物业服务及管理跑赢大盘10.50pct，表现强于大市。
- 本周观点：**①**本周12月7日中央政治局会议未直接提及地产但重点不离地产**，此次会议对2023年经济工作整体方向明确是要“稳”和“化风险”。我们认为房地产市场平稳发展趋势不改，政策放松窗口仍在，2023年可能会全年保持政策宽松周期。②**本周证监会发文释放REITs利好**，首次提及推动商业REITs，为具有一定存量资产业务的房企增加融资渠道，利于盘活沉淀资金。③**本周南京、厦门、佛山等重点城市优化需求端政策**，对全国楼市稳定发展具有重要的标志意义，我们认为未来核心城市在降低首付比例、优化限购政策方面仍有空间。④**全国防疫政策持续调整**，短期内对二手房成交较新房成交或具备更明显的刺激作用。**综上，我们认为，当前融资政策利好频出，落地迅速，但政策利好仍然具有选择性，稳健经营的高信用龙头和区域小而美能够率先承接利好。重点推荐：**1) 综合能力最优的龙头公司：保利发展、万科A和金地集团。2) 优质区域小而美：滨江集团、华发股份、天健集团、越秀地产。**二手房版块：**防疫政策持续调整，或率先带动二手房成交增长，重点推荐：贝壳。**物业公司：**1) 民企违约风险解除，带来民企物业估值修复，重点推荐：碧桂园服务、旭辉永升服务；2) 以稳健为主，分享公司稳定收入和利润增速，获得EPS增长收益：中海物业、保利物业。
- 风险提示：**房企开发资金到位速度不及预期、融资实质进展不及预期。

# 目录

CONTENTS

01 地产板块

02 物业板块

03 公司公告

01

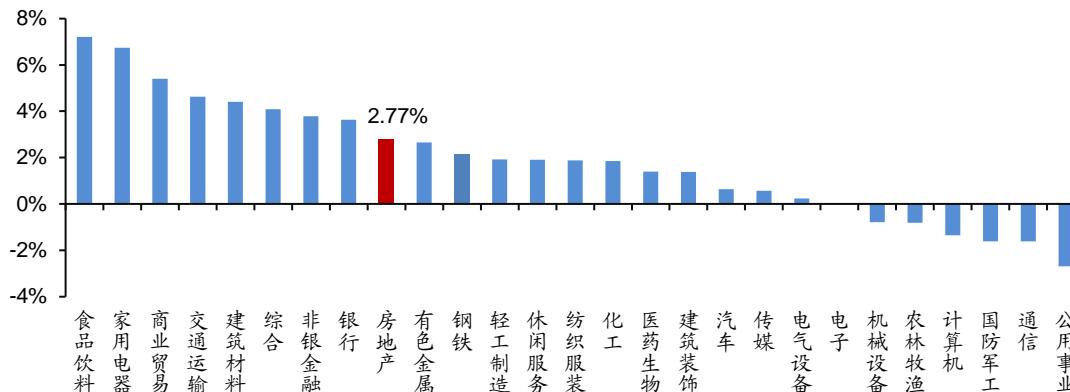


地产板块

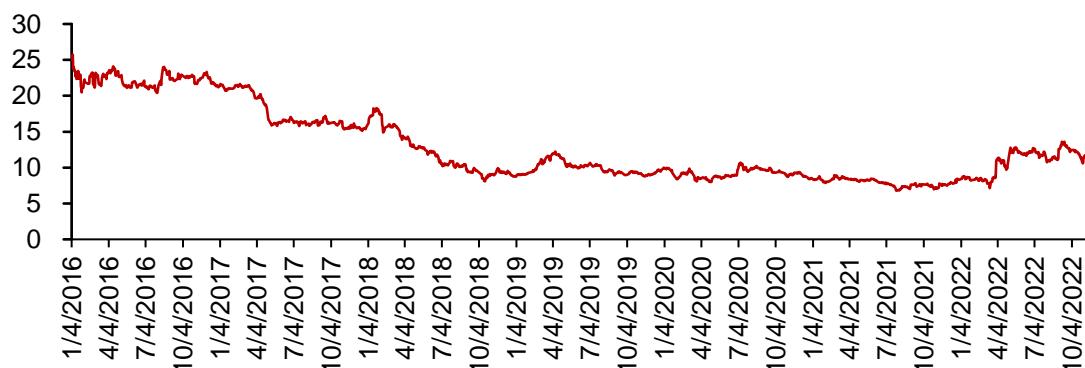
本周（2022.12.03-2022.12.09）沪深300上涨3.29%，**SW房地产上涨2.77%，房地产跑输大盘0.52pct**，表现弱于大市。从SW一级各板块表现来看，本周食品饮料板块领涨，房地产本周收益率排名第9，表现位于中上水平。

本周恒生指数上涨6.56%，**恒生地产建筑业上升10.80%，跑赢大盘4.24pct**，表现强于大市。从恒生综指各板块表现来看，本周地产建筑业领涨，恒生地产建筑业本周收益率排名1。

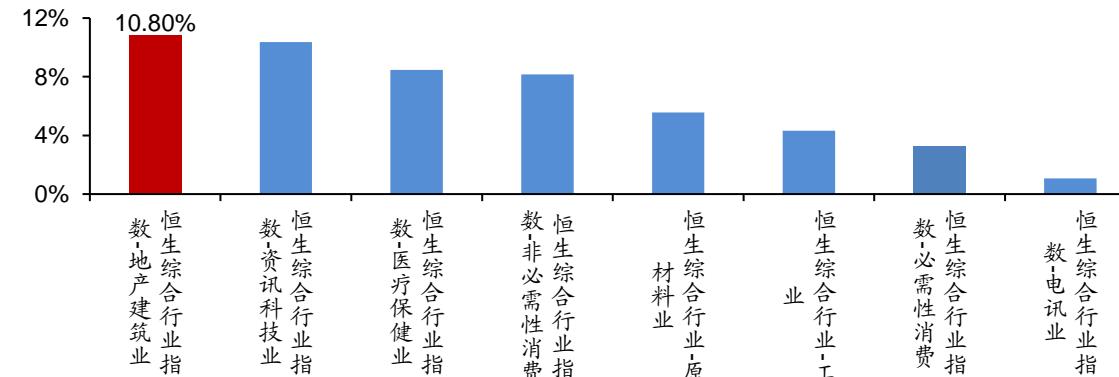
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



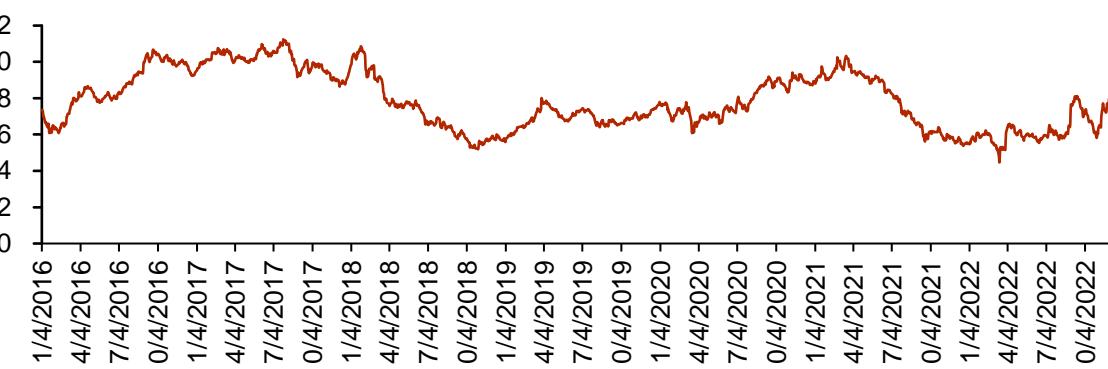
图：本周A股房地产板块估值：申万房地产PE (TTM)



图：本周H股恒生指数行业各板块涨跌幅



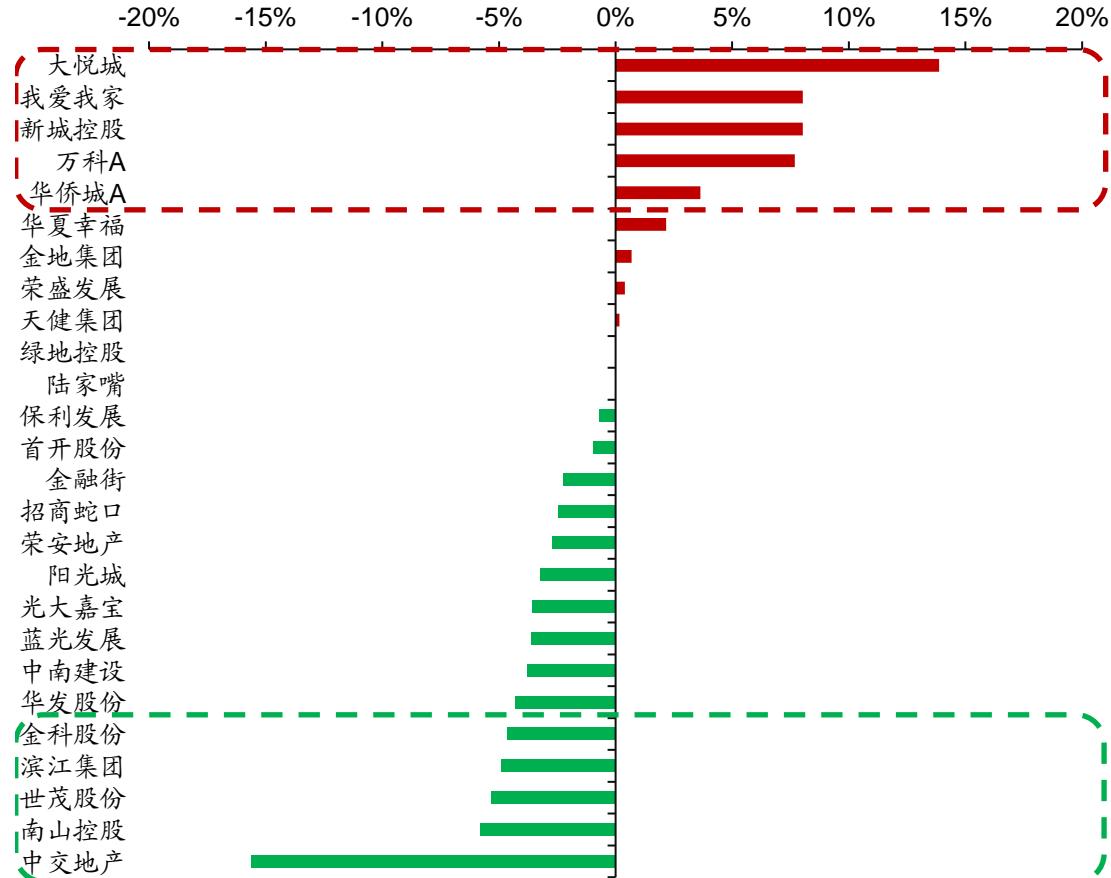
本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE (TTM)



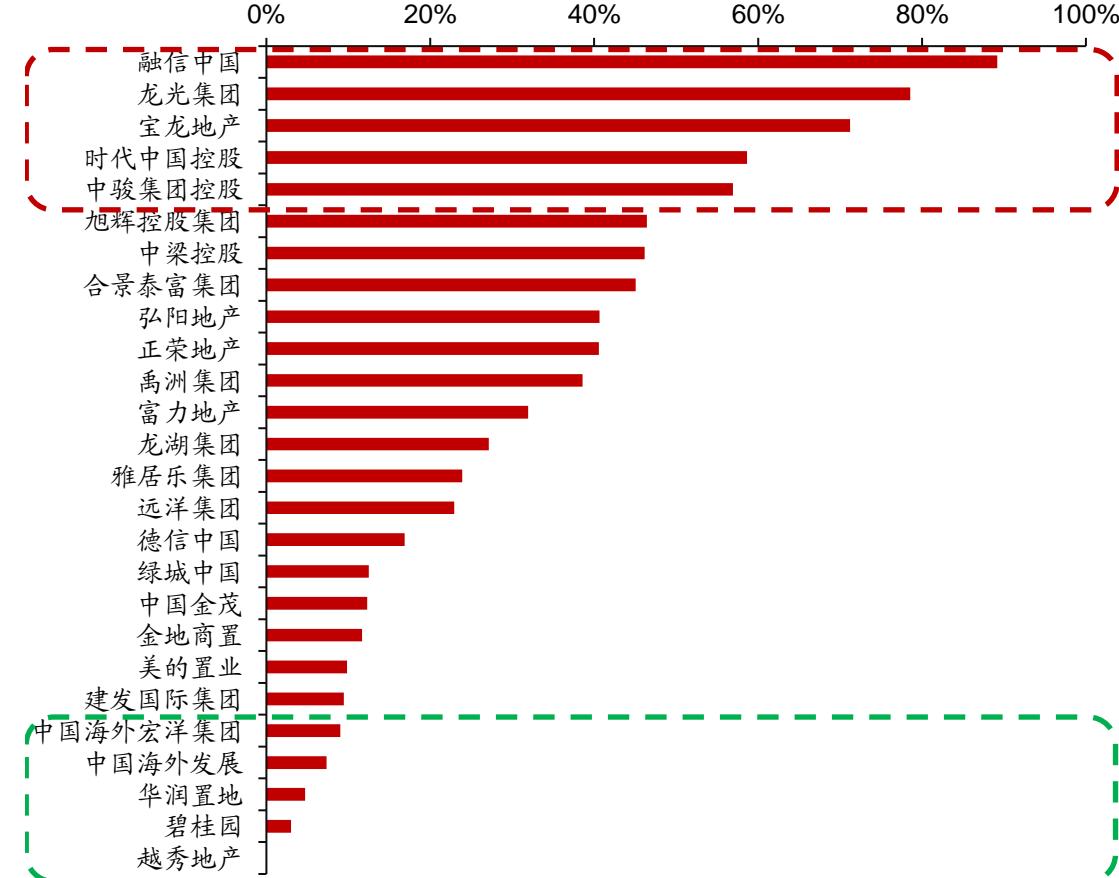
本周（2022.12.03-2022.12.09）房地产重点跟踪标的中，A股标的中有7家公司上升。其中，表现前5的公司为：大悦城（+13.87%）、我爱我家（+8.03%）、新城控股（+8.03%）、万科A（+7.68%）和华侨城A（+3.64%）。

H股标的中有26家公司上升。其中，表现前5的公司为：融信中国（+89.19%）、龙光集团（+78.57%）、宝龙地产（+71.20%）、时代中国控股（+58.65%）和中骏集团控股（+56.94%）。

图：本周A股重点跟踪地产个股涨幅



图：本周H股重点跟踪地产个股涨跌幅



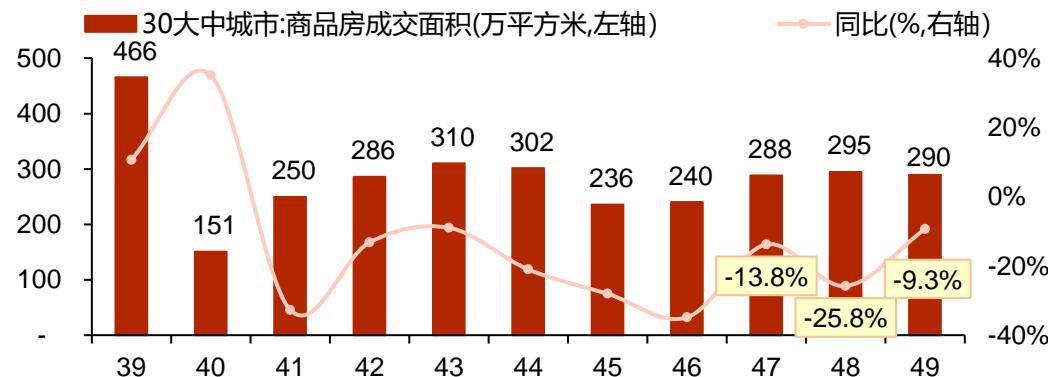
代码	公司简称	市值(亿元)	年初收盘价(元)	最新收盘价(元)	年内累计涨幅(%)	每股收益(元每股)				PE(倍)				
						2021A	2022E	2023E	2024E	2021A	2022E	2023E	2024E	
000002.SZ	万科A	2,290	19.76	20.46	4%	1.94	2.09	2.25	2.43	10.55	9.80	9.09	8.41	
600048.SH	保利发展	1,969	15.63	16.45	5%	2.29	2.35	2.51	2.76	7.18	6.99	6.55	5.96	
001979.SZ	招商蛇口	1,131	13.34	14.62	10%	1.16	1.22	1.38	1.55	12.60	12.00	10.63	9.43	
600383.SH	金地集团	535	12.97	11.84	-9%	2.08	2.12	2.26	2.40	5.69	5.59	5.24	4.93	
000069.SZ	华侨城A	490	7.04	5.98	-15%	0.47	0.40	0.52	0.54	12.65	15.07	11.52	11.13	
601155.SH	新城控股	537	29.13	23.82	-18%	5.59	4.31	4.48	4.71	4.26	5.53	5.32	5.06	
000402.SZ	金融街	181	5.66	6.05	7%	0.55	0.57	0.61	0.67	11.00	10.53	9.88	8.97	
002244.SZ	滨江集团	318	4.66	10.23	120%	0.97	1.20	1.41	1.64	10.55	8.54	7.28	6.23	
000961.SZ	中南建设	96	4.14	2.52	-39%	-0.89	0.00	0.00	0.00	-2.85	—	—	—	
000031.SZ	大悦城	201	3.73	4.68	25%	0.03	0.12	0.15	0.16	156.00	37.74	31.41	29.09	
000656.SZ	金科股份	121	4.48	2.26	-50%	0.61	0.75	0.66	0.69	3.70	3.03	3.41	3.28	
600325.SH	华发股份	221	6.02	10.43	73%	1.34	1.63	1.76	1.92	7.78	6.40	5.92	5.43	
000090.SZ	天健集团	115	5.87	6.15	5%	0.96	1.22	1.42	1.63	6.40	5.06	4.34	3.78	
600376.SH	首开股份	162	5.66	6.29	11%	0.19	0.22	0.42	0.66	33.64	29.08	14.93	9.53	
<b>均值</b>											<b>19.94</b>	<b>11.95</b>	<b>9.66</b>	<b>8.56</b>
代码	公司简称	市值(亿港元)	年初收盘价(港元)	最新收盘价(港元)	年内累计涨幅(%)	每股收益(元每股)				PE(倍)				
						2021A	2022E	2023E	2024E	2021A	2022E	2023E	2024E	
0081.HK	中国海外宏洋集团	133	3.96	3.75	-5%	1.48	1.35	1.43	1.69	2.06	2.25	2.12	1.80	
0123.HK	越秀地产	300	6.87	9.70	41%	1.16	1.32	1.48	1.71	6.78	5.96	5.32	4.59	
0688.HK	中国海外发展	2,402	18.46	21.95	19%	3.67	3.64	3.82	4.14	4.84	4.88	4.66	4.30	
0817.HK	中国金茂	268	2.41	2.01	-17%	0.37	0.42	0.49	0.55	4.41	3.87	3.35	2.95	
0884.HK	旭辉控股集团	157	4.69	1.64	-65%	0.92	0.57	0.57	0.61	1.44	2.33	2.35	2.18	
0960.HK	龙湖集团	1,853	36.70	29.50	-20%	4.05	4.19	4.64	5.26	5.90	5.70	5.15	4.55	
1109.HK	华润置地	2,531	32.80	35.50	8%	4.54	4.67	5.15	5.78	6.33	6.15	5.58	4.97	
1238.HK	宝龙地产	89	4.08	2.14	-48%	1.45	0.00	0.00	0.00	1.20	—	—	—	
1908.HK	建发国际集团	341	16.44	20.80	27%	2.54	2.84	3.78	4.74	6.63	5.94	4.46	3.55	
1918.HK	融创中国	250	11.78	4.58	-61%	-8.27	0.00	0.00	0.00	—	—	—	—	
2007.HK	碧桂园	791	6.92	3.06	-56%	1.22	0.59	0.58	0.62	2.03	4.19	4.29	4.01	
3377.HK	远洋集团	90	1.82	1.18	-35%	0.36	0.00	0.00	0.00	2.67	—	—	—	
3900.HK	绿城中国	364	12.56	14.38	14%	1.31	2.07	2.55	2.91	8.89	5.62	4.57	4.00	
3990.HK	美的置业	169	12.12	12.48	3%	3.04	2.16	2.11	2.06	3.33	4.69	4.79	4.90	
<b>均值</b>											<b>4.54</b>	<b>4.93</b>	<b>4.45</b>	<b>4.00</b>

	方式	时间	部门/城市	细节详述
	<b>中央</b>	12月8日	证监会	将加快打造REITs市场的保障性租赁住房板块，研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域。
	<b>组合政策</b>	12月5日	重庆市	重庆市加快成立以市领导为组长的稳经济大盘工作小组，确定了四个工作专班，分别负责加快专项金融工具落地见效、强化小微金融服务、加大“保交楼”融资支持、加大“保交楼”融资支持等工作。
		12月6日	河南省新乡市	引导金融机构宣传好利用好落实好政策性开发性金融工具、制造业中长期贷款、部分领域设备更新改造贷款、小微企业贷款延期还本付息、普惠小微贷款阶段性减息、支持房地产发展16条措施、保交楼专项借款等一系列金融政策，以及不盲目抽贷、断贷、压贷政策要求，有力支持实体经济发展。
	<b>协调收购困难房企库存房源</b>	12月5日	安徽来安县	县政府协调国有平台公司介入收购一部分困难房地产开发企业库存的商品房（以竣工的商业房为主），通过融资贷款盘活此部分存量商品房资产，平衡化解市场压力和资金短缺的危机，避免压价抛售导致市场秩序紊乱。
<b>各地因城施策</b>	<b>分级监管</b>	12月6日	海南省	起草了《海南省房地产开发企业和经纪机构信用管理办法(试行)》：房地产市场信用主管部门要构建以信用为基础的房地产市场监管机制，对监管对象进行分级分类监管，加强对守信行为的倡导和褒扬，依法对失信行为进行惩戒和约束。加强与其他地区、部门的信用合作，推进信用跨地区、跨部门联合惩戒。
	<b>放宽限购范围</b>	12月6日	福建省厦门市	岛外限购政策调整为在厦门市实际工作和生活的非本市户籍无住房家庭和个人可在岛外限购1套住房，岛内限购政策不变。
		12月8日	湖北省武汉市	明确住房限购范围为二环线以内区域，二环以外解除限购，限购区域首套房和二套房首付比例和利率执行标准不变。
	<b>改善房企融资</b>	12月6日	北京市	支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期。对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付2023年5月10日前到期的，可允许超出原规定多展期1年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。
		12月9日	北京市	印发《关于加强金融支持复工复产相关工作的通知》：加大续贷和延期还本付息力度、保障防疫相关领域金融需求、加强重点行业金融支持、稳定房地产开发贷款和建筑企业信贷投放、强化设备购置与更新改造信贷支持、创新发展科创企业金融服务、优化完善保险惠企服务、丰富个人保险产品供给
	<b>调整住房套数认定标准</b>	12月8日	江苏省南通市	自12月6日起，对在南通市行政区域内申请住房公积金贷款的缴存职工，以职工家庭（包括本人及配偶）住房公积金贷款次数作为住房套数的认定标准。
	<b>降低二套房贷款首付比例</b>	12月8日	江苏省南京市	南京部分银行对二套房商业按揭贷款政策做出调整，购房者结清首套房贷款的，二套房首付比例降至三成；未结算首套房贷款的购买二套房首付比例降至四成。
	<b>取消限购</b>	12月9日	广东省佛山市	《进一步优化房地产调控政策的通知》，12月10日起，在佛山市禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道购买的新建商品住房，须自商品房买卖合同网签备案之日起满3年方可上市交易。上述区域暂停实施住房限购政策。

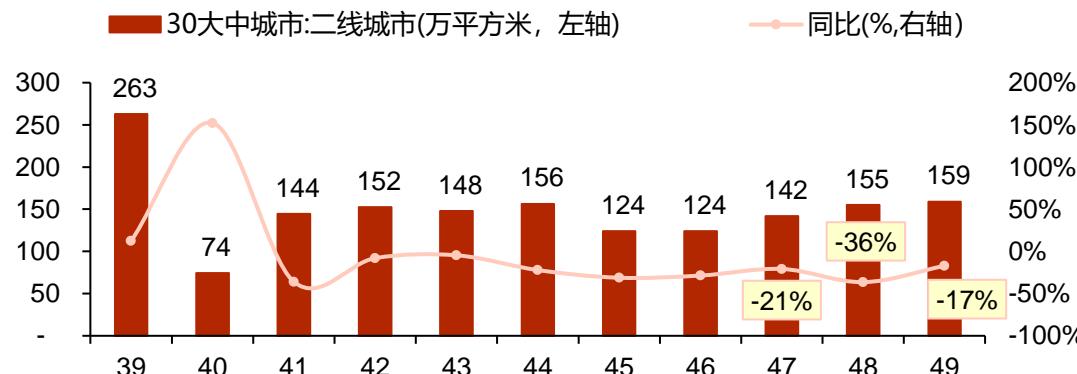
本周（2022.12.2-2022.12.8）30大中城市商品房成交面积290万平，环比-1.7%，环比回较上周下降4pct；同比-9.3%，同比上周上升16.4pct。

**分线城市来看，本周一、三线城市数据环比下降，二线城市环比上涨，同比跌幅收窄：**1) 一线城市商品房成交面积63万平，环比-8%（较上周下降5.7pct），同比-6%（较上周上升24.1pct）；2) 二线城市商品房成交面积159万平，环比+2%（较上周下降7.0pct），同比-17%（较上周上升19.4pct）；3) 三线城市商品房成交面积68万平，环比-5%（较上周上升2pct），同比+11%（较上周下降18pct）。

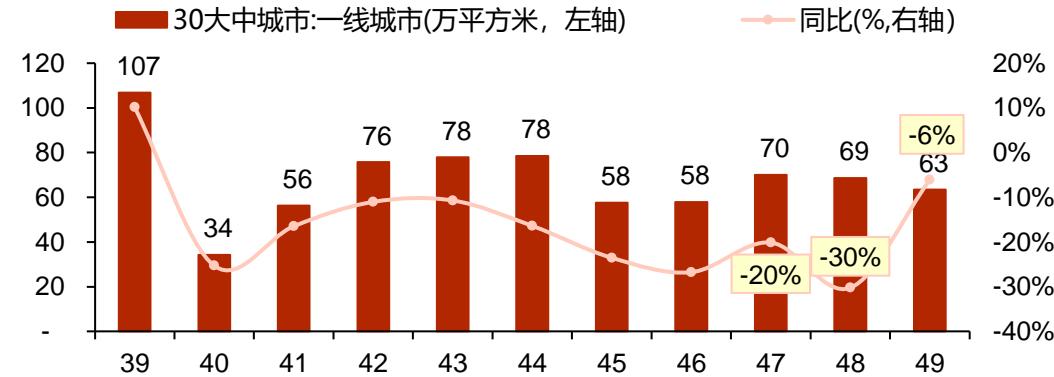
图：2022年30城商品房周度成交面积和同比



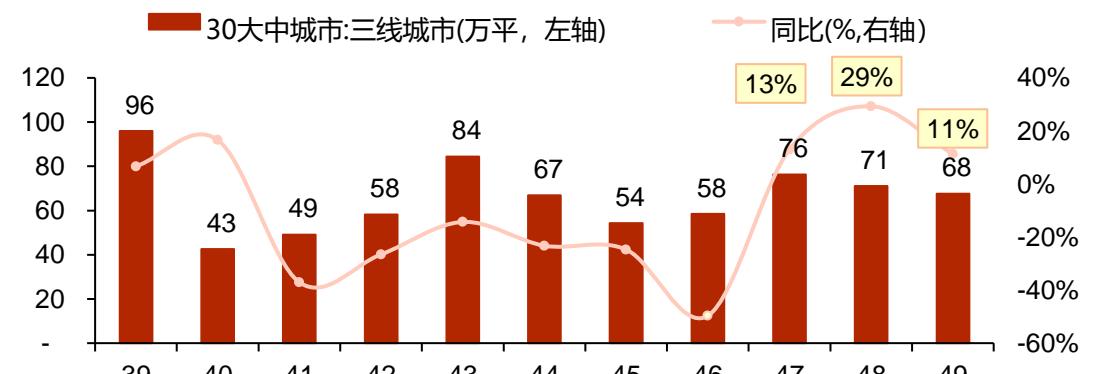
图：2022年二线城市商品房周度成交面积和同比



图：2022年一线城市商品房周度成交面积和同比

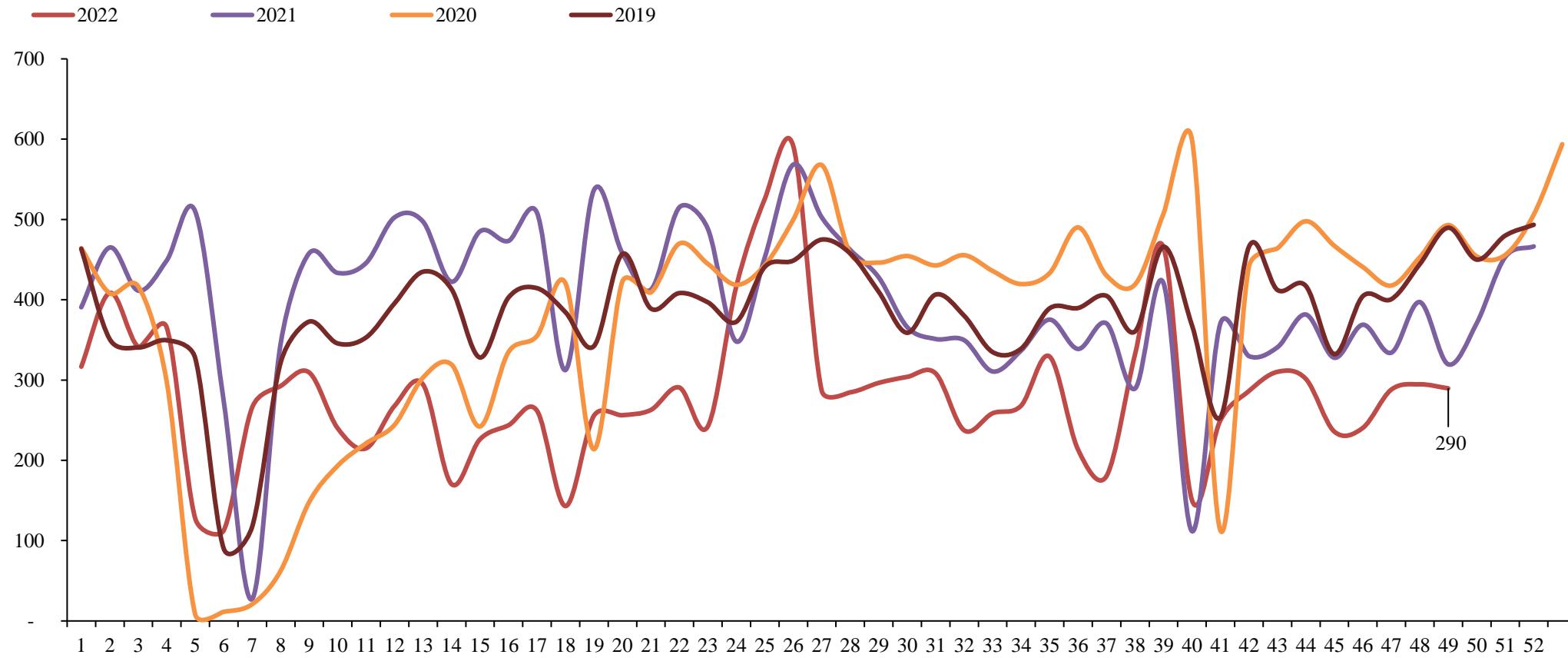


图：2022年三线城市商品房周度成交面积和同比



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年同期低位。截至2022年12月8日，30大中城市商品房累计成交面积13860万平，同比-28.5%，累计同比跌幅收窄0.3pct。

图：2019-2022年30大中城市商品房周度成交面积情况（万平）



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	22年累计成交面积 (万平)	累计同比
一线城市	北京	10.1	8.9	14%	-14%	727.2	-24%
	上海	36.7	51.4	-29%	68%	1326.3	-14%
	广州	11.4	3.0	278%	-56%	730.5	-35%
	深圳	5.2	5.4	-2%	-34%	342.2	-25%
二线城市	杭州	26.4	21.6	22%	-15%	826.1	-32%
	南京	15.7	12.2	28%	-6%	775.8	-33%
	苏州	12.4	13.0	-4%	-14%	872.0	-16%
	宁波	4.8	7.3	-33%	-11%	392.4	-45%
	无锡	6.8	7.7	-12%	-2%	309.6	-42%
	惠州	4.5	5.3	-14%	-39%	193.1	-33%
	佛山	11.0	14.1	-21%	-47%	711.0	-32%
	珠海	4.6	5.8	-21%	-15%	234.4	-58%
	福州	11.2	2.8	295%	89%	211.4	-54%
	武汉	14.7	15.1	-2%	-67%	1160.3	-49%
	成都	41.0	28.4	45%	-12%	1740.9	-20%
	青岛	17.8	33.6	-47%	-19%	1280.5	-9%
	大连	2.6	3.4	-23%	—	103.4	—
	济南	14.0	9.9	42%	-41%	857.8	-25%
三四线城市	扬州	4.8	3.4	40%	81%	153.6	-43%
	嘉兴	0.0	0.0	—	—	115.6	-19%
	温州	5.7	8.9	-36%	-10%	578.3	-34%
	金华	2.0	4.8	-58%	163%	168.1	-25%
	江阴	1.9	2.2	-17%	35%	115.4	-46%
	连云港	0.0	0.0	—	—	362.2	-51%

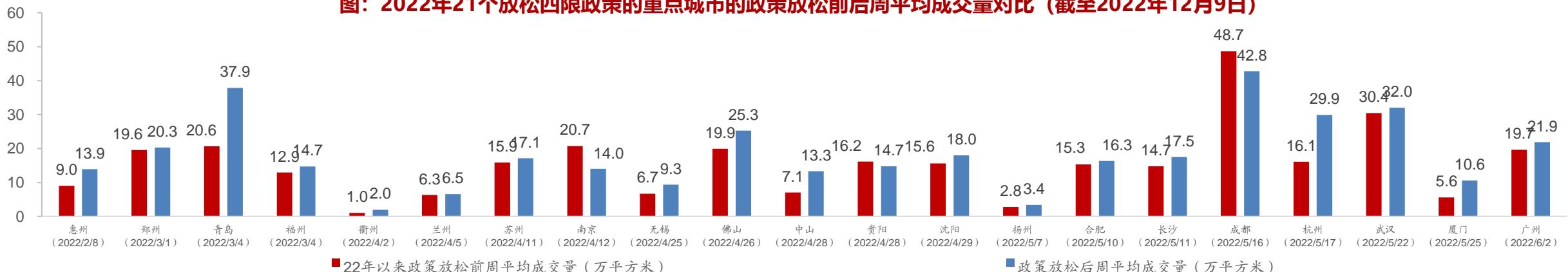
资料来源：Wind, 浙商证券研究所；注：大连2019/2/10-2022/2/10、嘉兴2022/11/24-12/8、连云港2022/10/6-12/8数据缺失。

# 新房市场：重点城市政策放松前后周平均成交量

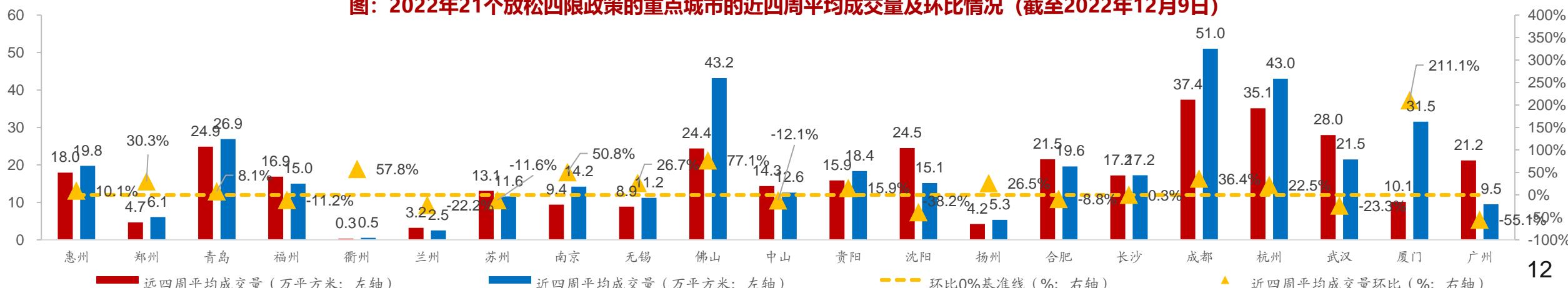
截至2022年12月9日，21个重点监测的已放松四限政策的重点城市中，18城需求出现修复，政策放松后商品房周度平均成交量已超过政策放松前的水平，需求修复的城市数量较持平。

上述21个四限政策放松城市中，13个城市近四周平均成交量环比远四周出现改善（较上周多2个），其中厦门环比+211.1%、佛山环比+77.1%、衢州环比+57.8%、南京环比+50.8%、成都环比+36.4%。

图：2022年21个放松四限政策的重点城市的政策放松前后周平均成交量对比（截至2022年12月9日）



图：2022年21个放松四限政策的重点城市的近四周平均成交量及环比情况（截至2022年12月9日）



资料来源：中指院，Wind，浙商证券研究所；括号内为各城市的首个重要“四限”政策放松时间。

本周 (2022.12.2-2022.12.8) 18城二手房成交面积127万平, 环比+7.6%, 环比增速较上周上升16.2pct, 同比+7.4%, 同比增速较上周下降2.6pct。

**分线城市来看, 本周一线城市同环比下降, 二、三线城市环比上升:** 1) 一线城市成交面积15万平, 环比-10.6% (降幅较上周收窄14.4pct), 同比-51.5% (较上周下降1.3pct) ; 2) 二线城市成交面积106万平, 环比+11.1% (较上周提升16.3pct), 同比+35.1% (增幅较上周下降1.2pct) ; 3) 三线城市成交面积6万平, 环比+3.0% (较上周上升8.9pct), 同比-30.1%, 由上周大幅增长转为本周大幅下降 (较上周下降87.4pct) 。

图: 2022年18城二手房周度成交面积和同比

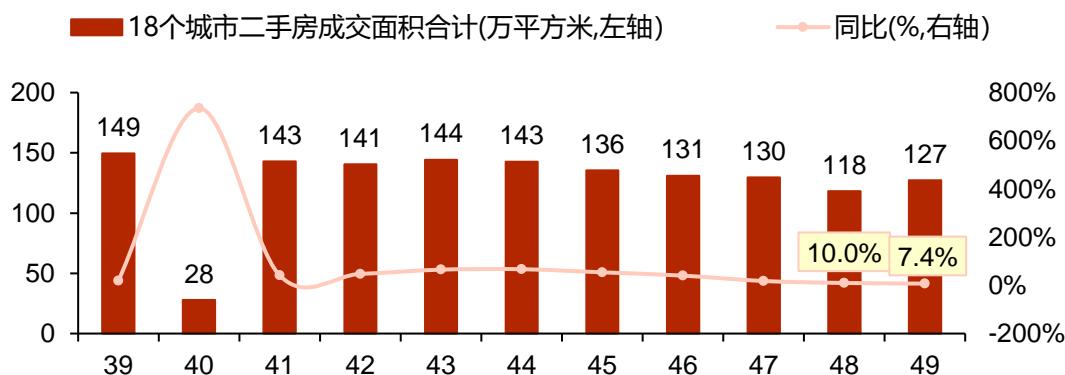


图: 2022年18城中一线城市二手房周度成交面积和同比

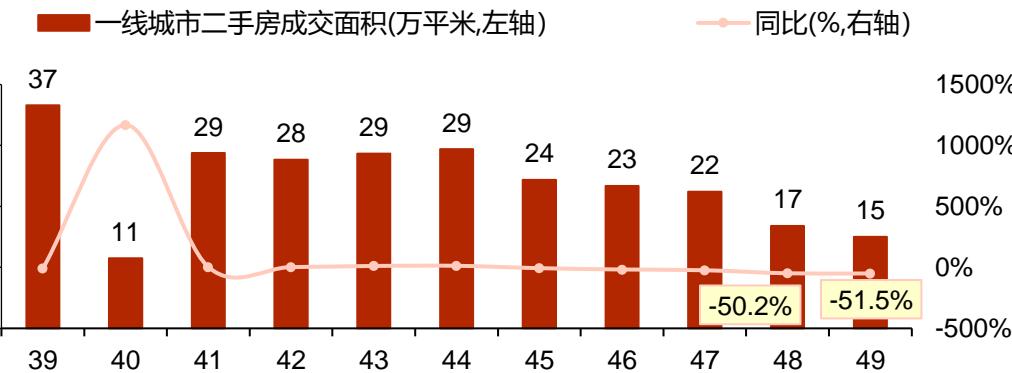


图: 2022年18城中二线城市二手房周度成交面积和同比

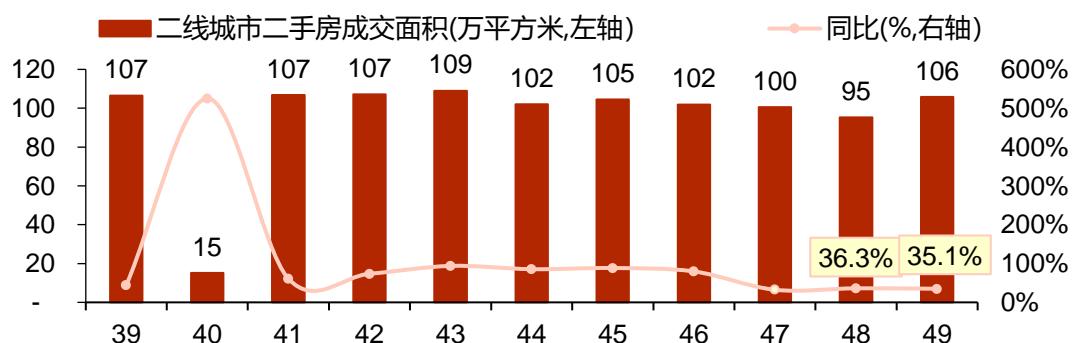
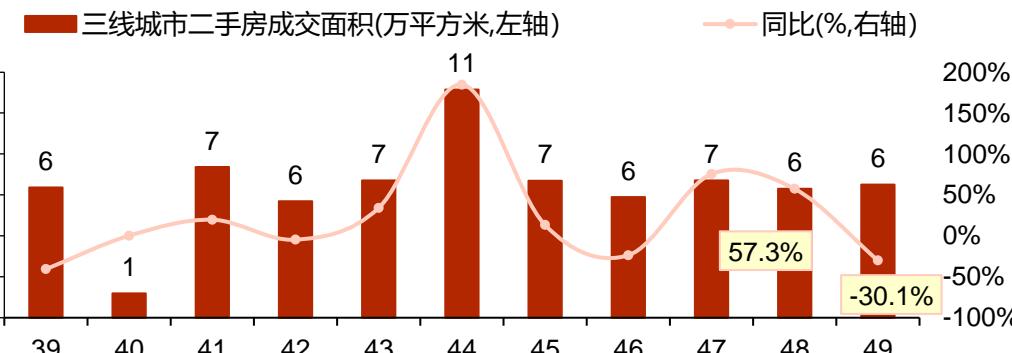
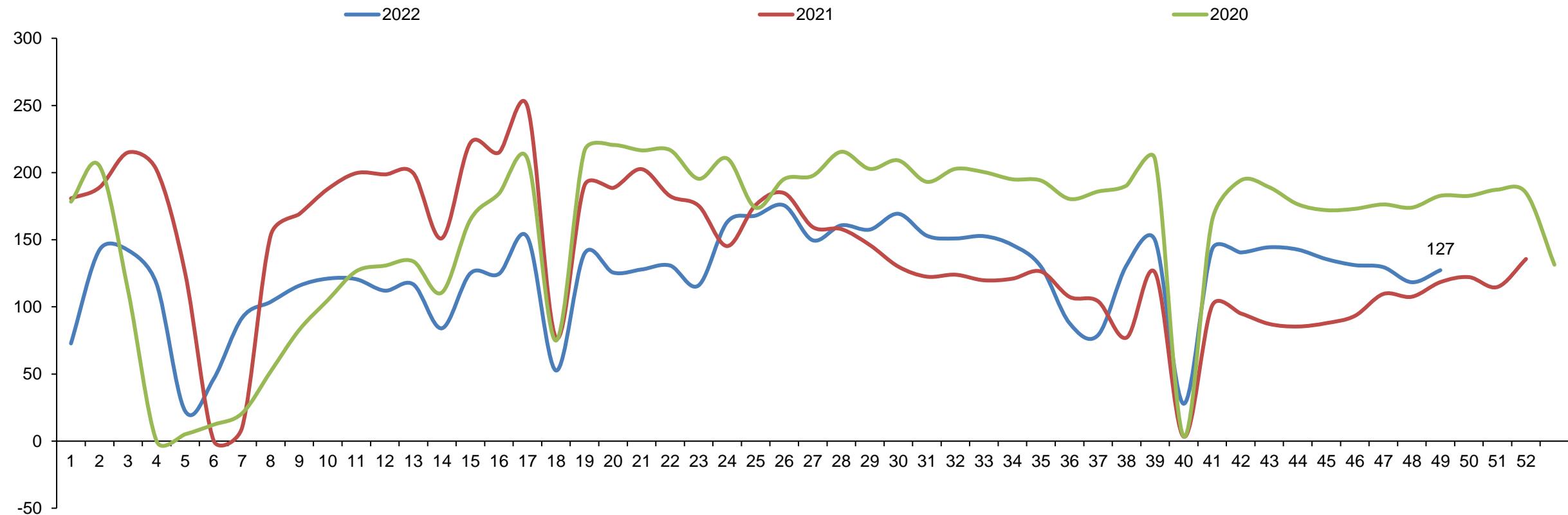


图: 2022年18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



对比历史两年数据，本周18城二手房成交面积处于2020年和2021年的中间水平。2022年截至12月8日，18城二手房累计成交面积6065.67万平，同比-12.10%，同比跌幅较上周收窄0.34pct。

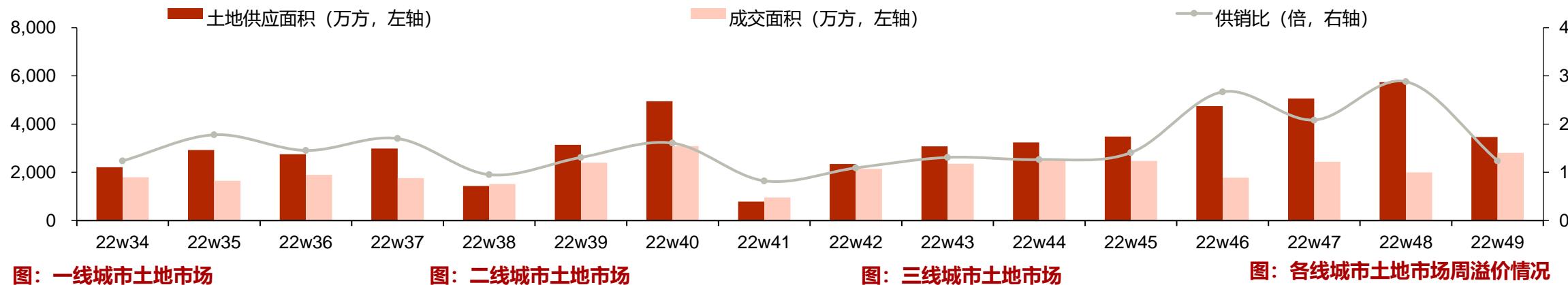
图：2020-2022年18城二手房周度成交面积情况（万平）



截至2022年12月4日，全国100大中城市土地供应面积3468万平，环比-40%，同比-14%；土地成交面积2802万平，环比+41%，同比+37%，溢价率1.9%。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积24万平，环比-13%，同比-94%，土地成交溢价率9.4%；2) 二线城市土地成交面积685万平，环比+31%，同比+46%，土地成交溢价率0.2%；3) 三线城市土地成交面积2093万平，环比+45%，同比+81%，土地成交溢价率1.3%。

图：2022年全国100大中城市土地市场周度变化

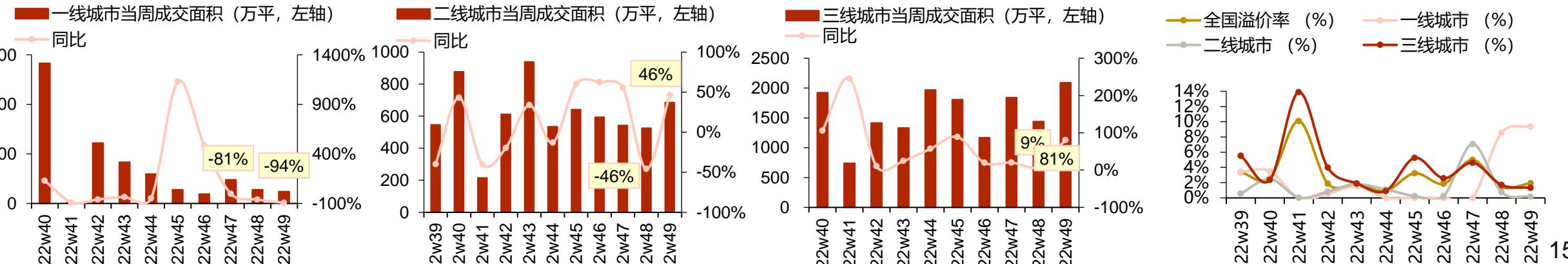


图：一线城市土地市场

图：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

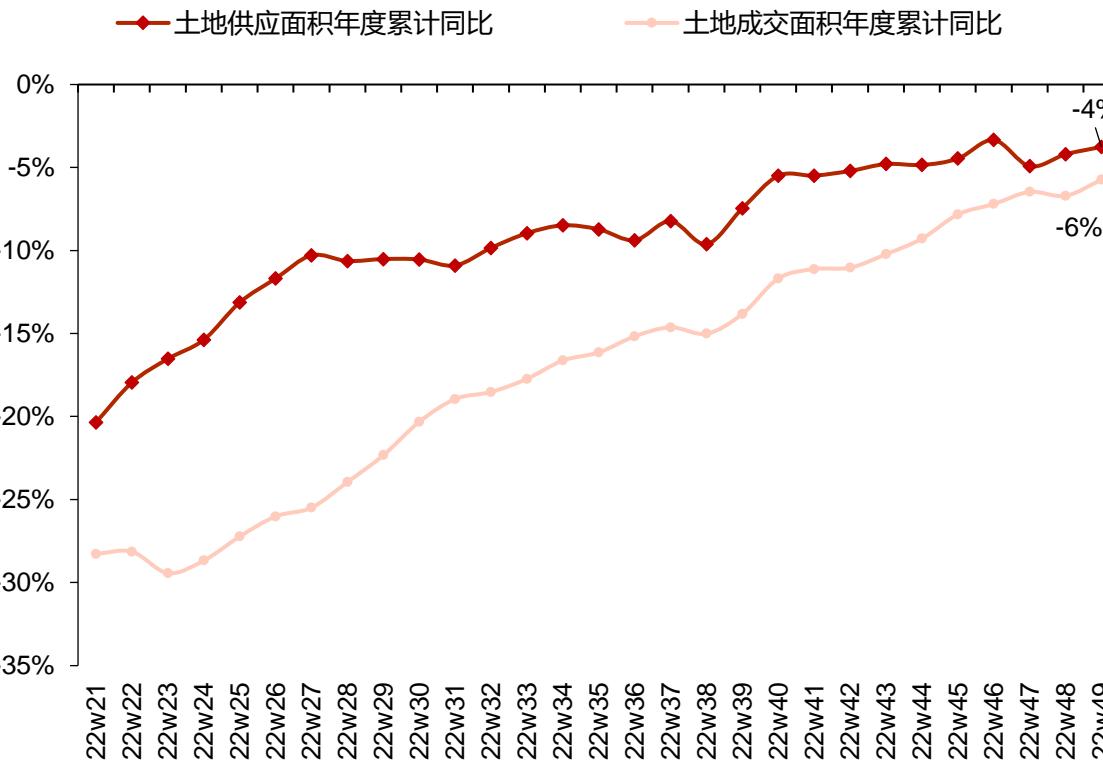


资料来源：Wind，浙商证券研究所；注：统计口径为一周内通过一般出让方式（招标、拍卖、挂牌）成交的土地总面积

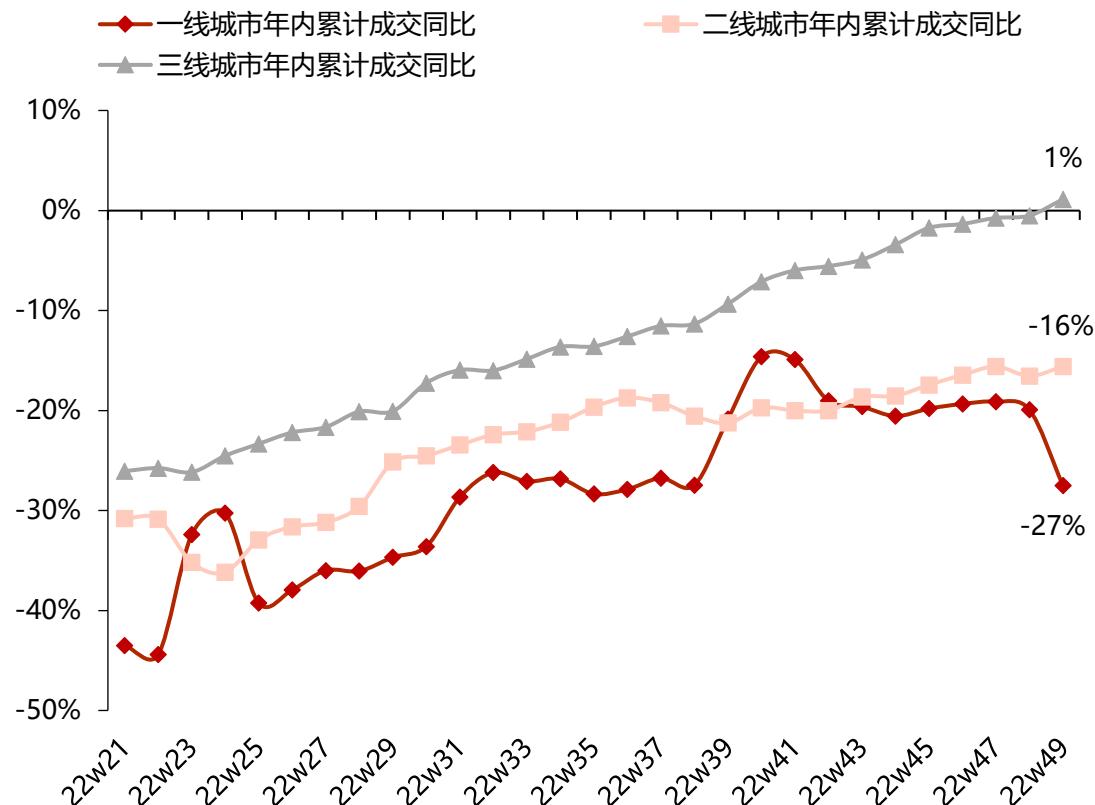
累计数据来看，截至2022年12月4日，全国100大中城市2022年土地累计供应面积120104万平，同比-4%，累计成交面积87518万平，同比-6%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积2942平，累计同比-27%，同比增速较上周下降7pct；2) 二线城市土地累计成交面积26272万平，累计同比-16%，同比降幅较上周收窄1pct；3) 三线城市土地累计成交面积58303万平，累计同比+1%，同比增速为1%，为今年首次同比正增长，较上周上升2pct。

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



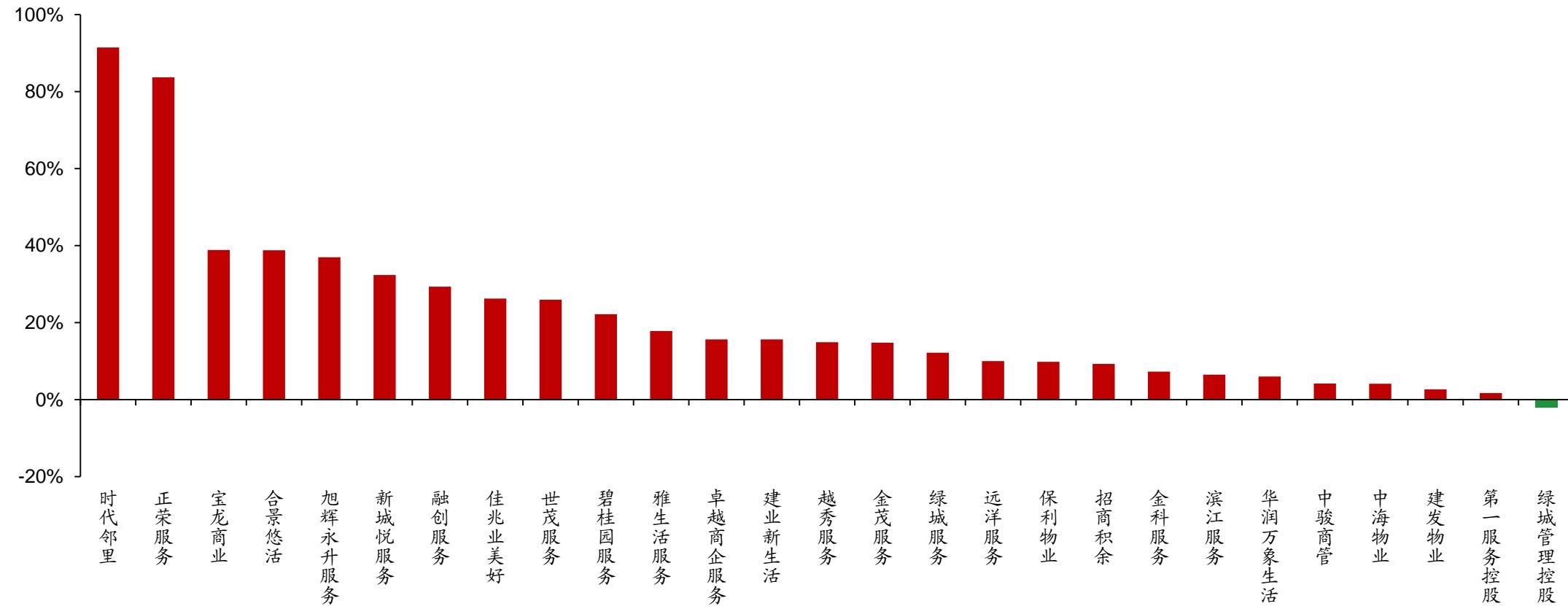
02

## 物业板块

本周 (2022.12.03-2022.12.09) 恒生指数上涨6.56%，恒生物业服务及管理上涨17.07%，恒生物业服务及管理跑赢大盘10.50pct，表现强于大市。

个股表现来看，重点跟踪标的本周有26家公司上升。其中，表现前5的公司为：时代邻里 (+91.46%)、正荣服务 (+83.72%)、宝龙商业 (+38.83%)、合景悠活 (+38.79%) 和旭辉永升服务 (+36.98%)。

图：本周AH股重点跟踪物业个股涨跌幅



代码	公司简称	市值 (亿港元)	年初收盘价 (港元)	最新收盘价 (港元)	年内累计涨 幅 (%)	每股收益 (元每股)				PE (倍)				PEG2022
						2021A	2022E	2023E	2024E	2021A	2022E	2023E	2024E	
6098.HK	碧桂园服务	808	46.70	23.95	-49%	1.28	1.51	1.91	2.40	15.11	12.82	10.15	8.08	0.46
1516.HK	融创服务	148	7.95	4.85	-39%	0.41	-0.30	0.26	0.25	9.58	-13.25	15.33	15.45	-0.73
6049.HK	保利物业	275	61.30	49.65	-19%	1.53	1.94	2.46	3.13	26.29	20.70	16.33	12.84	0.61
0873.HK	世茂服务	91	5.42	3.69	-32%	0.46	0.10	0.22	0.26	6.50	29.22	13.29	11.33	-0.44
2869.HK	绿城服务	191	7.20	5.88	-18%	0.26	0.26	0.32	0.40	18.32	18.61	14.87	11.94	1.36
1995.HK	旭辉永升服务	110	12.08	6.26	-48%	0.37	0.46	0.61	0.78	13.84	10.99	8.35	6.50	0.29
2669.HK	中海物业	292	8.27	8.87	7%	0.30	0.39	0.52	0.68	24.01	18.26	13.88	10.62	0.44
1755.HK	新城悦服务	96	11.18	11.00	-2%	0.62	0.73	1.06	1.34	14.37	12.22	8.41	6.65	0.27
9666.HK	金科服务	110	33.95	16.82	-50%	1.62	1.33	1.61	2.03	8.41	10.28	8.45	6.72	-32.18
6677.HK	远洋服务	33	4.81	2.75	-43%	0.37	0.46	0.61	0.84	6.02	4.89	3.64	2.67	0.13
0816.HK	金茂服务	39	5.80	4.35	-25%	0.22	0.44	0.66	0.84	16.02	7.93	5.33	4.18	0.07
1209.HK	华润万象生活	906	36.35	39.70	9%	0.76	0.98	1.26	1.59	42.54	32.95	25.43	20.18	0.87
1502.HK	金融街物业	11	3.58	2.82	-21%	0.37	0.38	0.44	0.50	6.19	6.01	5.20	4.54	0.57
9909.HK	宝龙商业	55	14.50	8.58	-41%	0.69	0.82	0.98	1.17	10.03	8.44	7.12	5.92	0.38
3913.HK	合景悠活	46	3.20	2.29	-28%	0.33	0.37	0.41	0.00	5.62	5.04	4.52	-	0.39
6989.HK	卓越商企服务	55	4.62	4.50	-3%	0.42	0.51	0.62	0.74	8.74	7.14	5.91	4.92	0.27
6668.HK	星盛商业	23	3.75	2.29	-39%	0.18	0.21	0.28	0.36	10.04	8.66	6.69	5.17	0.30
001914.SZ	招商积余	184	20.26	17.38	-14%	0.48	0.62	0.78	0.98	35.93	28.10	22.23	17.83	0.82
002968.SZ	新大正	51	35.43	22.40	-37%	1.03	0.99	1.38	1.84	21.75	22.59	16.25	12.18	1.04
<b>均值</b>										<b>15.75</b>	<b>13.24</b>	<b>11.13</b>	<b>9.32</b>	<b>-1.32</b>

# 本周物业港股通持仓量及占比变化情况

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)
0884.HK	旭辉控股集团	2,121	22.16	0.72	16.32
1995.HK	旭辉永升服务	342	19.50	0.09	9.58
3319.HK	雅生活服务	224	15.76	1.33	15.15
1516.HK	融创服务	564	18.44	0.83	13.19
6098.HK	碧桂园服务	412	12.20	-1.68	4.64
1238.HK	宝龙地产	382	9.22	0.59	7.63
2007.HK	碧桂园	2,022	7.82	0.11	6.71
0817.HK	中国金茂	1,424	10.70	-0.03	1.59
2202.HK	万科企业	325	17.04	-0.53	2.40
1813.HK	合景泰富集团	211	6.64	-0.99	5.24
0873.HK	世茂服务	430	17.42	0.43	13.50
9979.HK	绿城管理控股	114	5.67	0.11	5.67
3990.HK	美的置业	104	7.67	0.15	2.26
0123.HK	越秀地产	249	8.03	-0.06	6.46
0960.HK	龙湖集团	146	2.32	-0.51	1.24
1109.HK	华润置地	260	3.65	-0.14	1.31
0688.HK	中国海外发展	843	7.70	-0.15	4.55
2669.HK	中海物业	498	15.15	-0.09	-0.32
2669.HK	中海物业	498	15.15	-0.09	-0.32
0813.HK	世茂集团	286	7.52	0.00	3.93
1918.HK	融创中国	1,287	23.62	0.00	5.29
1209.HK	华润万象生活	48	2.09	0.05	-0.59
2869.HK	绿城服务	243	7.47	0.36	-0.73
3900.HK	绿城中国	539	21.29	0.03	6.24

03

重点公司公告

## 口 房企公司公告

证券	公告日期	公告类型	内容
万科A	2022/12/3	月度经营报告	2022年11月，公司实现合同销售面积207.4万平方米，合同销售金额304.4亿元；2022年1~11月，公司累计实现合同销售面积2,343.1万平方米，合同销售金额3,772.2亿元。11月分别于长沙、东莞新增1、2个开发项目。
保利发展	2022/12/3	中期票据发行结果	2022年11月30日，公司成功发行2022年度第六期中期票据，其中品种一（证券代码：102282619，证券简称：22保利发展MTN006A）为三年期，品种二（证券代码：102282620，证券简称：22保利发展MTN006B）为五年期。
招商蛇口	2022/12/5	筹划发行股份购买资产并募集配套资金事项的停牌公告	公司拟购买的资产包括深圳市南油（集团）有限公司（以下简称“南油集团”）24%股权等资产，本次交易方式拟为发行股份购买资产。因有关事项尚存在不确定性，为了维护投资者利益，经公司申请，公司股票自2022年12月5日开市时起停牌，预计停牌不超过10个交易日。
	2022/12/9	第五期债券信用说明书、募集说明书、发行公告等	招商局蛇口工业区控股股份有限公司已于2022年9月26日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2022]2284号”文注册公开发行面值不超过100亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。发行人本次债券采取分期发行的方式。本期债券为第三期发行，发行规模不超过36.4亿元（含）。发行人主体评级为AAA，评级展望为稳定，本期债券评级为AAA，符合债券通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。
金地集团	2022/12/6	月度经营报告	2022年11月公司实现签约面积90.2万平方米，同比上升12.32%；实现签约金额180.2亿元，同比上升3.36%。2022年1-11月公司累计实现签约面积903.3万平方米，同比下降27.29%；累计实现签约金额2014.0亿元，同比下降23.32%。11月公司新增昆山市周市镇项目。
中南建设	2022/12/3	月度经营报告	2022年11月实现合同销售金额44.2亿元，销售面积37.6万平方米。1-11月累计合同销售金额572.3亿元，销售面积485.7万平方米，同比分别减少68.7%和64.1%，无新增房地产项目。建筑业务方面，2022年11月新承接（中标）项目10个，预计合同总金额0.15亿元。1-11月新承接（中标）项目预计合同总金额34.7亿元，同比减少83.0%。
华发股份	2022/12/6	非公开发行A股股票预案	本次非公开发行股票的发行对象为包括华发集团在内的不超过三十五名符合中国证监会规定的特定投资者，包括证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司、合格境外机构投资者等符合相关规定条件的法人、自然人或其他合法投资者。非公开发行股票数量合计不超过63,500万股（含63,500万股），拟募集资金总额不超过600,000万元，发行对象均以现金认购。
首开股份	2022/12/6	对外担保公告	远洋置业拟向兴业银行股份有限公司福州分行申请4亿元房地产开发贷款，期限5年，公司为其提供全额全程连带责任保证担保。具体担保的权利义务以各方签署的协议为准。2022年5月11日，公司召开的2021年度股东大会通过了《关于提请股东大会对公司担保事项进行授权的议案》，授权董事会对公司及下属公司新增担保事项进行审议批准，在2021年度股东大会召开时公司担保余额基础上新增加公司对外担保额度261.2亿元，其中公司对全资子公司（含其全资子公司）提供担保额度为不超过85.5亿元。

证券	公告日期	标题	内容
中国海外宏洋集团	2022/12/6	月度经营报告	2022年11月份，中海宏洋系列公司实现合约销售额人民币3,261,000,000元及合约销售面积 260,100平方米，分别按年下跌41.2%及34.8%。在2022年1至11月份，累计合约销售额人民币 36,076,000,000元及合约销售面积3,361,600平方米，分别按年下跌45.0%及35.1%。截至2022 年11月底，累计认购未签约额人民币1,309,000,000元及认购未签约面积95,700平方米。本月集团无新增土地储备。从2022年1月1日至11月30日期间，累计新增总权益发展面1,937,287.41平方米，总权益土地价格人民币8,261,920,000元。
越秀地产	2022/12/8	月度经营报告	2022年11月，本公司实现合同销售（连同合营公司项目的合同销售）金额约为人民币118.28亿元，同比下降约11%，实现合同销售面积约为33.48万平方米，同比下降约26%。2022年1月至11月，本公司累计合同销售金额约为人民币1,029.4亿元，同比上升约8%，累计合同销售面积约为350.00万平方米，同比上升约1%。累计合同销售金额约占2022年合同销售目标人民币1,235亿元的83%。本月分别于合肥、杭州分别去的2块、一块土地。
中国海外发展	2022/12/6	月度经营报告	2022年11月，中国海外系列公司的合约物业销售金额约人民币241.11亿元，按年下跌11.5%；而相应的已售楼面面积约为1,214,500平方米，按年下跌12.4%。累计合约物业销售金额约人民币2,567.06亿元，相应的累计已售楼面面积约11,896,600平方米，分别按年下跌22.1%及28.4%。
中国金茂	2022/12/7	月度经营报告	2022年11月，公司及其附属公司取得签约销售金额人民币14,300百万元，签约销售建筑面积约 513,047.37平方米。截至2022年11月30日止11个月，集团累计取得签约销售金额共计人民币137,480百万元，以及累计签约销售建筑面积约6,647,266.01平方米，已录得已认购（未签约）物业销售金额共计人民币5,640百万元。
旭辉控股集团	2022/12/7	月度经营报告	于2022年1月至11月，本集团累计合同销售金额约人民币1,175.9亿元，合同销售面积约7,916,300平方米。2022年1月至11月合同销售均价约人民币15,700元/平方米。于2022年11月，本集团合同销售金额约人民币41.5亿元，合同销售面积约285,900平方米。2022年11月合同销售均价约人民币15,100元/平方米。
龙湖集团	2022/12/9	月度经营报告	截至2022年11月末，本集团累计实现总合同销售金额人民币1,832.2亿元，合同销售面积1,137.2万平方米，11月单月实现总合同销售金额人民币174.5亿元，合同销售面积108.2万平方米；11月单月实现归属本公司股东权益的合同销售金额人民币100.6亿元，归属本公司股东权益的合同销售面积71.3万平方米。
宝龙地产	2022/12/8	月度经营报告	本集团于2022年11月的合约销售额及合约销售面积分别约为人民币3,245百万元及219,735平方米。本集团截至2022年11月30日止十一个月的合约销售总额及合约销售总面积分别约为人民币37,932百万元及2,529,139平方米。

证券	公告日期	标题	内容
华润置地	2022/12/9	REITs上市公告	华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金管理人（「REIT」）于2022年10月31日收到中国证监会出具的准予注册批覆。REIT自2022年12月9日起于上海证券交易所上市，交易代码为508077.SH。REIT之场内简称称华润有巢，场内扩位简称称华夏基金华润有巢REIT。REIT之场外简称称华夏基金华润有巢REIT。REIT募集基金份额5亿份，最终发售价格为人民币2.417元/份。根据最终发售价格，建议上市所得款项总额约为人民币1,208.5百万元。本公司作为战略投资者已认购170百万份，占已发行基金份额总数34%。
融创中国	2022/12/5	月度经营报告	2022年11月，本集团实现合同销售金额约人民币80.4亿元，合同销售面积约60.5万平方米，合同销售均价约人民币13,290元/平方米。截至2022年11月底，本集团累计实现合同销售金额约人民币1,611.0亿元，累计合同销售面积约1,218.3万平方米，合同销售均价约人民币13,220元/平方米。
碧桂园	2022/12/5	月度经营报告	本公司及其附属公司，连同其合营公司和联营公司于2022年11月单月共实现归属本公司股东权益的合同销售金额约人民币260.1亿元，归属本公司股东权益的合同销售建筑面积约322万平方米。
远洋集团	2022/12/7	月度经营报告	本公司连同其附属公司、合营公司及联营公司就2022年11月的协议销售额为约人民币108.6亿元；协议销售楼面面积为约641,400平方米；协议销售均价为每平方米约人民币16,900元。2022年1月到11月的累计协议销售额约人民币894.9亿元；累计协议销售楼面面积为约5,508,400平方米；累计协议销售均价为每平方米约人民币16,200元。
绿城中国	2022/12/6	月度经营报告	2022年11月，绿城集团自投项目取得销售6,494套，销售面积约84万平方米，当月销售金额约为人民币227亿元，销售均价约为每平方米人民币27,032元。2022年1-11月，绿城集团取得合同销售面积约696万平方米，合同销售金额约人民币1,856亿元；其中归属于绿城集团的权益金额约为人民币1,057亿元。于2022年11月30日，另有累计已签认购协议未转销售合同的金额约人民币78亿元，其中归属于绿城集团的权益金额约为人民币44亿元。2022年11月，绿城集团以绿城品牌销售的代建管理项目取得合同销售面积约61万平方米，合同销售金额约人民币108亿元。2022年1-11月，绿城集团代建项目累计取得合同销售面积约533万平方米，合同销售金额约为人民币774亿元。综上，截至2022年11月30日止十一个月，绿城集团累计取得总合同销售面积约1,229万平方米，总合同销售金额约人民币2,630亿元。

### 物业公司公告

证券	公告日期	标题	内容
绿城服务	2022/12/8	授出购股权	本公司董事会谨此宣布，于2022年12月8日，根据本公司于2018年5月25日采纳之购股权计划向若干董事、本公司高级管理层及本集团若干雇员授出合计41,464,500份购股权，可认购本公司股本中每股面值0.00001港元之普通股，惟须待承授人接纳后方告作实。
中海物业	2022/12/9	关联交易	董事会欣然公告，于2022年12月9日，买方（公司的间接全资附属公司）与卖方（中国海外发展的间接非全资附属公司）订立股权转让协议，据此卖方同意出售而买方同意购买待售权益（占目标公司100%股权），代价为约人民币76.1百万元。
招商积余	2022/12/5	筹划资产出售的提示性公告	公司正在筹划出售成都市中航地产发展有限公司100%股权、九江市九方商业管理有限公司100%股权、中航城置业（昆山）有限公司100%股权、江西中航地产有限责任公司100%股权、岳阳中航地产有限公司100%股权、赣州市航逸酒店管理有限公司100%股权、深圳中航观澜地产发展有限公司51%股权，并妥善解决上市公司对标的公司的股东借款。目前本次交易的交易对方、交易方式、交易价格等相关事项尚不确定。
新大正	2022/12/7	首次公开发行前已发行股份上市流通的提示性公告	新大正物业集团股份有限公司向社会首次公开发行人民币普通股（A股）股票17,910,667股，并于2019年12月3日在深圳证券交易所挂牌上市。公司首次公开发行股票前总股本为53,732,000股，首次公开发行股票完成后总股本为71,642,667股。首次公开发行后，有限售条件的股份数量53,732,000股，占公司总股本的75.00%；无限售条件的股份数量为17,910,667股，占公司总股本的25.00%。

## 事件1

根据财联社消息，南京部分银行对二套房商业按揭贷款政策做出调整，购房者结清首套房贷款的，二套房首付比例降至三成；未结算首套房贷款的，购买二套房首付比例降至四成。

根据证券时报消息，武汉明确住房限购范围为二环线以内区域，二环以外解除限购，限购区域首套房和二套房首付比例和利率执行标准不变。

## 事件2

根据证监会官方微信公众号消息，将加快打造REITs市场的保障性租赁住房板块，研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域。

## 事件点评：

- 事件1：**自2022年以来，多地需求侧政策持续优化，政策调整城市主要以部分二线及三四线能级较低的城市为主。12月8日，南京、武汉两个强二线城市相继调整二套房首付比例和限购范围，是11月以来继杭州（11月11日）、西安（11月21日）、成都（11月30日）后，热点城市对需求侧又一次重要调整。我们认为，当前房地产市场仍处于筑底阶段，南京、武汉对需求侧的调整，对全国楼市稳定发展具有重要的标志意义，未来核心城市在降低首付比例、优化限购政策方面仍有空间。
- 事件2：**自2014年以来REITs政策逐步推进，2020年推进基础设施建设项目，2021年之后开始涉及房地产项目，但项目类别仅限于保障性住房、仓储物流类；目前已上市的4支保障房REITs原始权益人均为地方政府的“城投国企或央企，当前混合所有制房企及民企仍无REITs项目突破。
- 12月8日，证监会发文表示，加快打造REITs市场的保障性租赁住房板块，研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域。我们认为，此次证监会发文首次提及推动商业REITs值得关注！商业资产资金占用较大，如果能顺利通过REITs盘活资产，那么对万科、龙湖、新城等有一定存量资产业务的房企有更大利好，增加融资渠道，盘活资金，此外通过REITs以市场价值退出可以增厚公司利润。

➤ 风险提示：融资进展不及预期、防疫政策优化落实不及预期。

## 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。

# 联系方式

## 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>