

# 中央定调平稳发展，重点城市放松延续

## 房地产及物管行业周报

——2022年W50（2022.12.9-2022.12.16）

行业评级：看好

2022年12月18日

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

- **政策面：**本周中央经济工作会议要求推动房地产行业向新发展模式平稳过渡，杭州、兰州等二线城市发布需求端限购政策。**中央：**12月14日，国务院印发《扩大内需战略规划纲要（2022 - 2035年）》，提出促进居住消费健康发展，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位。12月16日，中央经济工作会议强调要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求。要防范化解金融风险，压实各方责任，防止形成区域性系统性金融风险。**各地：**1) 杭州部分区域实施“认房不认贷”政策；2) 广州市政府常务会议提出二孩以上家庭购买首套房，贷款额度可适当提高；3) 兰州市发布组合政策，取消限售政策，购房拿证即可交易；4) 山东省莱州市发布购房补贴及契税补贴政策；5) 山西省拟从适度增加供地、探索政府主导盘活闲置商品房用于补充保障性租赁住房、适度下调商品房预售资金重点监管额度不超过5个百分点四个方面促进房地产市场健康发展；6) 浙江省绍兴市镜湖新区调整住房交付政策，同意满足条件的房屋可毛坯出售。
- **基本面：**本周二手房市场环比成交量维持正增长，同比增速持续降低，新房市场环比本周由负转正，同比跌幅扩大。本周30大中城市商品房成交面积307万平，环比+5.8%，环比较上周上升7.54pct；同比-17.3%，跌幅同比较上周扩大8pct。新房市场分线城市来看，本周一、三线城市数据环比上升，二线城市环比下跌，一、二线城市同比下跌，三线城市环比上升。18城二手房成交面积129万平，环比+1.0%，环比增速较上周上升16.2pct，同比+5.3%，同比增速较上周下降2.2pct。二手房市场分线城市来看，本周一、二、三线城市环比均为正增长，二线城市同比增速下降。
- **板块行情：**SW房地产下跌2.48%，房地产跑输大盘1.38pct，表现弱于大市。恒生地产建筑业下跌2.45%，跑赢大盘0.19pct，表现强于大市，恒生地产建筑业本周收益率排名4。恒生物业服务及管理下跌8.63%，恒生物业服务及管理跑输大盘6.36pct，表现弱于大市。
- **本周观点：**12月15日国家统计局公布房地产销售和投资1-11月数据，2022年1-11月全国房地产开发投资额同比增速-9.8%，较1-10月降1个百分点，全国商品房销售面积同比-23.3%，较1-10月降1个百分点，房地产开发企业到位资金同比-25.7%，较1-10月降1个百分点。11月房地产供给端政策三箭齐发，但从开发商到位资金情况来看，企业整体资金面出现好转仍需时间，此外政策利好前期分化，少部分未出险企业受益，行业总量资金面改善有限。12月初疫情管理优化但各城市阳性病例增多，我们认为这可能会影短期居民出行，进而影响房地产案场销售。根据数据帝chenqin通过百度搜索指数推演，全国疫情影响峰值预计从12月10日持续到1月20日。考虑到1月22日起为春节，我们判断销售受短期疫情干扰和春节假期影响，年底出现企稳好转的可能性较小，房地产销售同比增速和销售增速在2022年12月、2023年1月可能会继续探底。12月16日中央经济工作会议明确提出“有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况”。我们认为，政策发力化解行业风险仍然是重中之重，地产政策将持续放松的态势将保持至度过2023Q1风险时期，头部房企能够获得更多的落地政策支持，其中混合所有制和民企获得边际支持力度会更强，重点推荐：保利发展、万科A、金地集团、龙湖集团、碧桂园、旭辉控股集团；竣工率先修复利好物业公司2023年业绩修复，重点推荐：中海物业、保利物业。二手房市场持续修复，重点推荐：贝壳-W。
- **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

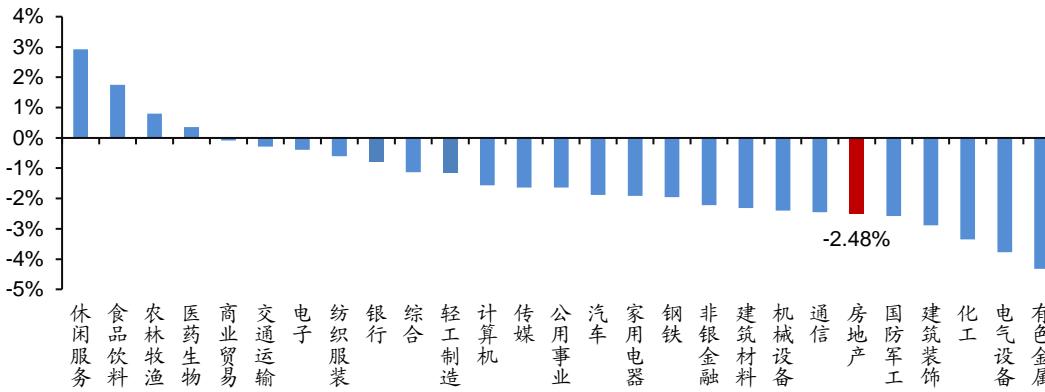
## 地产板块

# 本周行情回顾——地产板块

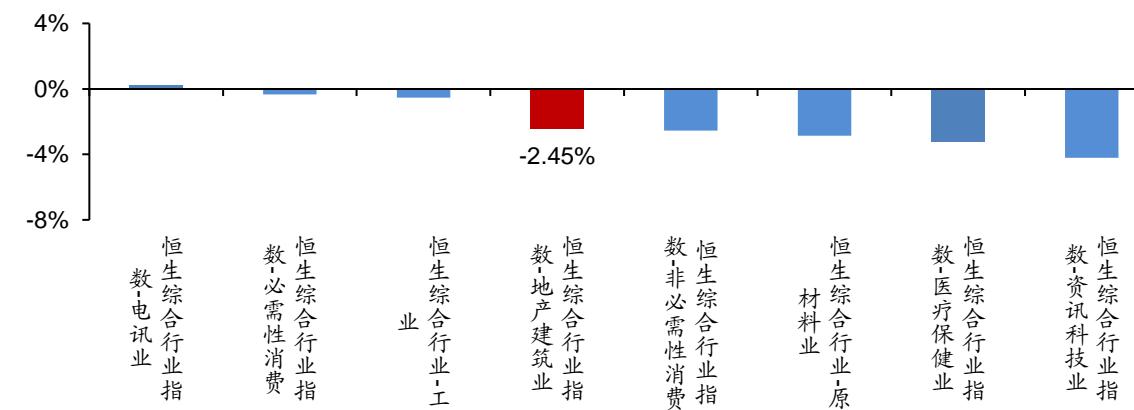
本周（2022.12.10-2022.12.16）沪深300下跌1.10%，**SW房地产下跌2.48%，房地产跑输大盘1.38pct**，表现弱于大市。从SW一级各板块表现来看，本周休闲服务板块领涨，房地产本周收益率排名第22，表现位于中下水平。

本周恒生指数下跌2.26%，**恒生地产建筑业下跌2.45%，跑输大盘0.19pct**，表现强于大市。从恒生综指各板块表现来看，本周电讯业领涨，恒生地产建筑业本周收益率排名4。

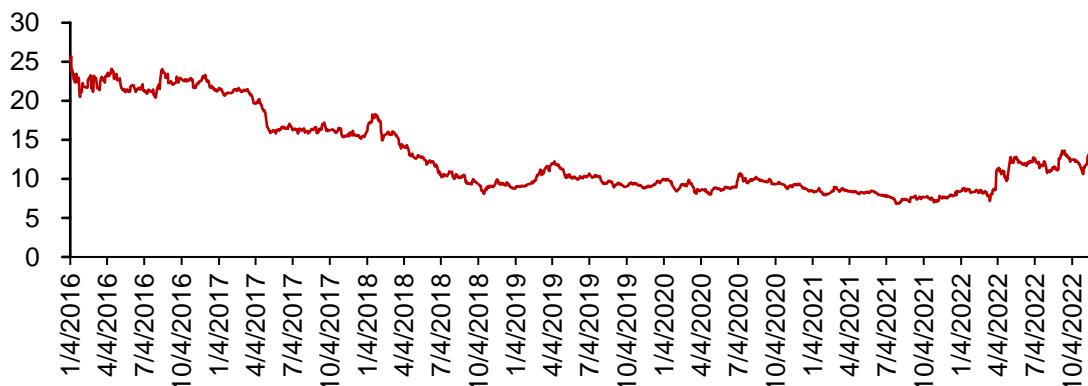
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



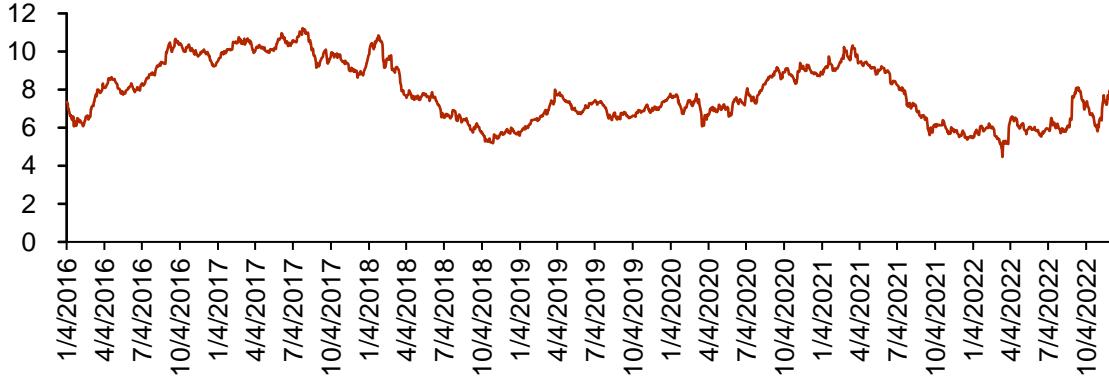
图：本周H股恒生指数行业各板块涨跌幅



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)

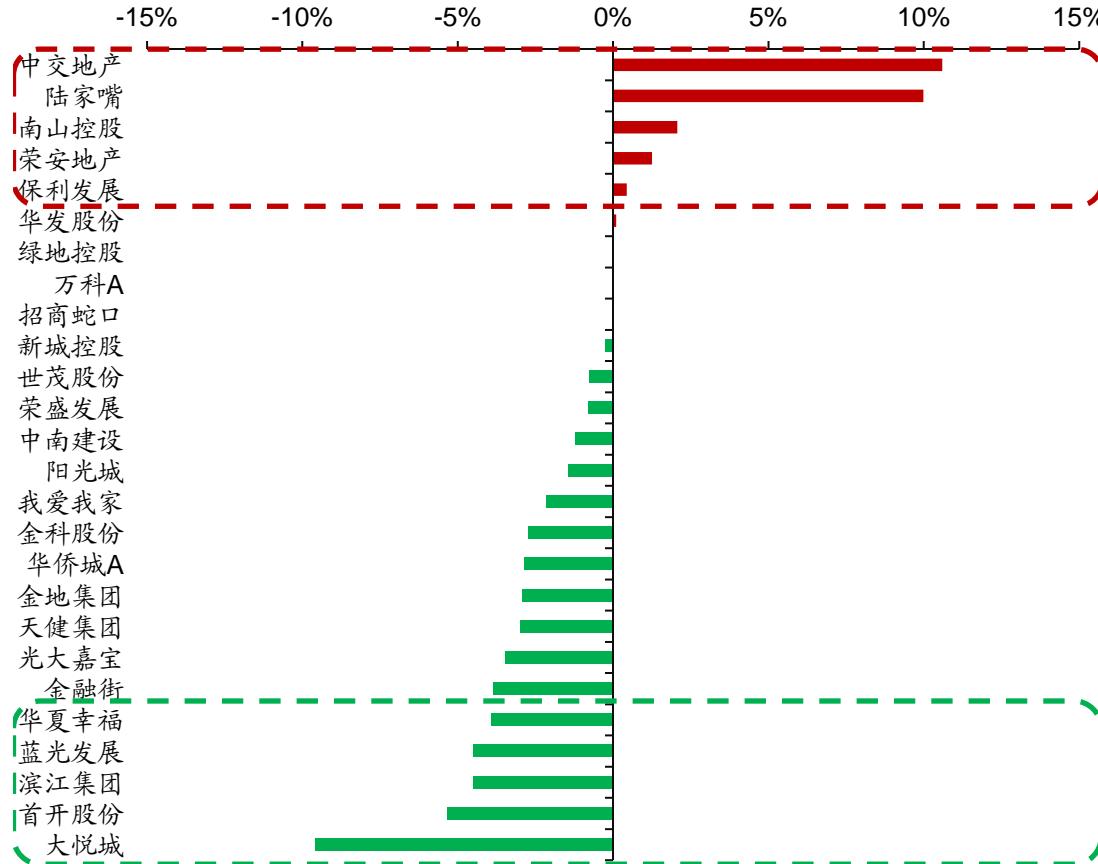


# 本周行情回顾——地产个股涨跌幅

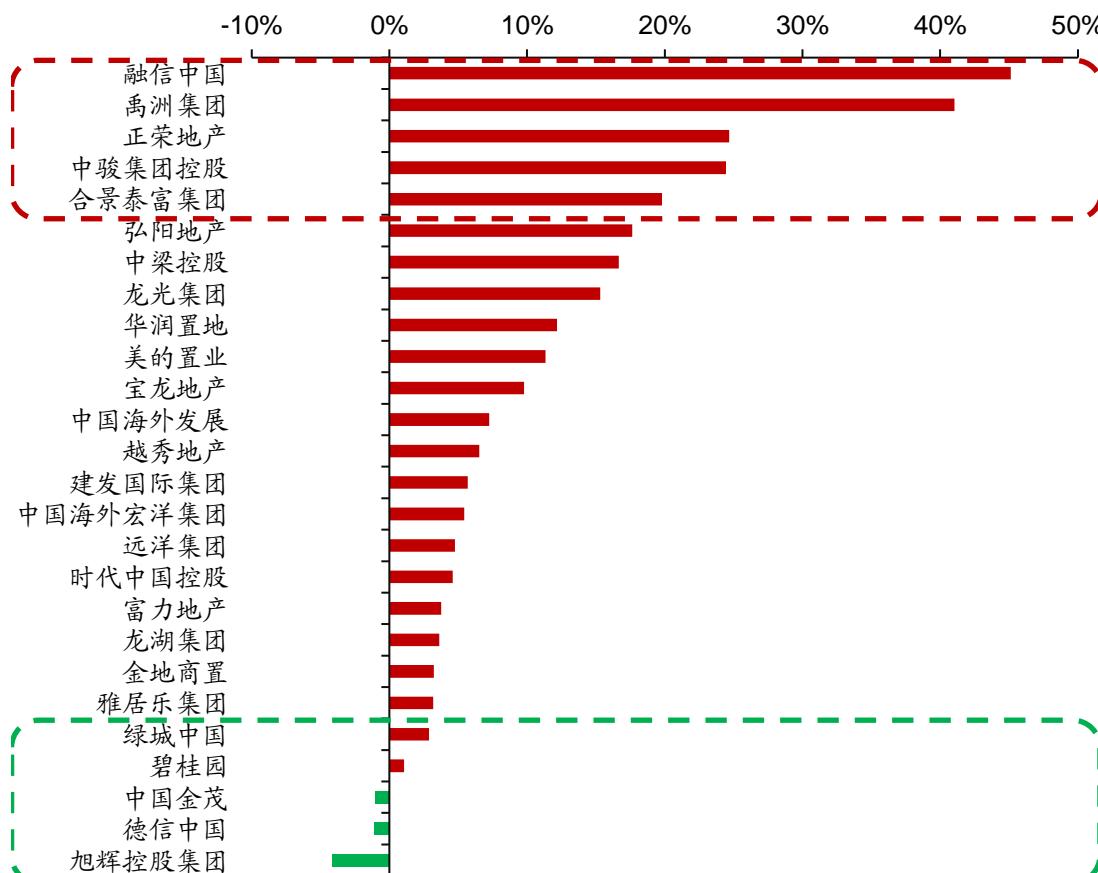
本周（2022.12.10-2022.12.16）房地产重点跟踪标的中，A股标的中有6家公司上升。其中，表现前5的公司为：中交地产（+10.59%）、陆家嘴（+9.99%）、南山控股（+2.07%）、荣安地产（+1.25%）和保利发展（+0.44%）。

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（+45.12%）、禹洲集团（+41.03%）、正荣地产（+24.68%）、中骏集团控股（+24.44%）和合景泰富（+19.80%）。

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



# 重点公司估值情况-AH股地产板块

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>17.80</b>	<b>11.07</b>	<b>8.96</b>	<b>7.93</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>4.39</b>	<b>4.82</b>	<b>4.34</b>	<b>3.90</b>

资料来源：Wind，浙商证券研究所

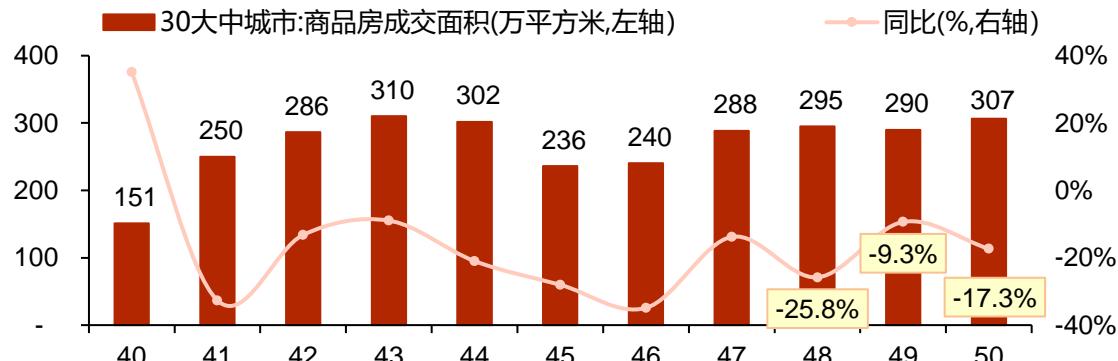
方式	时间	部门/城市	细节详述
中央	12月14日	国务院	中共中央、国务院印发《扩大内需战略规划纲要（2022 - 2035年）》提出，促进居住消费健康发展。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加强房地产市场预期引导，探索新的发展模式，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制，支持居民合理自住需求，遏制投资投机性需求，稳地价、稳房价、稳预期。完善住房保障基础性制度和支持政策，以人口净流入的大城市为重点，扩大保障性租赁住房供给。因地制宜发展共有产权住房。完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。健全住房公积金制度。
	12月16日	中央经济工作会议	会议强调，有效防范化解重大经济金融风险，要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况。同时要坚决依法打击违法犯罪行为，支持刚性和改善性住房需求。要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。要防范化解金融风险，压实各方责任，防止形成区域性系统性金融风险。
各地因城施策	12月13日	浙江省杭州市	调整实施范围为购买所处上城区、拱墅区、西湖区、滨江区、萧山区、余杭区、临平区、钱塘区、富阳区、临安的普通自住住房。职工家庭名下无住房，无住房贷款记录或有商业性住房贷款记录且相应贷款已结清，为改善居住条件申请住房公积金贷款购买普通自住住房的，执行首套房政策，贷款首付款比例不低于30%；名下拥有1套住房，或无住房但有住房公积金贷款记录且相应贷款已结清，再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房的，执行二套房政策，贷款首付款比例不低于40%；名下拥有两套及以上住房或未结清住房公积金贷款的，不得申请住房公积金贷款。
	12月13日	广东省广州市	广州市政府常务会议通过了《广州市人口与计划生育服务规定》，提出通过完善住房、财政、教育、金融、人才、就业等支持政策，促进人口长期均衡发展，优化生育服务。在公租房分配时，广州市将对有未成年子女的三孩家庭按规定给予优先保障。符合法律、法规规定生育二孩以上的家庭购买家庭首套自住住房申请住房公积金贷款，且符合住房公积金贷款条件的，贷款最高额度可以适当调整提高。
	12月13日	甘肃省兰州市	取消限售政策，拿证即可交易，阶段性调整兰州市首套住房商业性个人住房贷款利率，5年期以上首套住房商业性个人住房贷款利率下限由4.3%下调至4%。个人住房贷款不再纳入房地产贷款集中度管理。 推行“拿地即开工”，加快项目建设进度。鼓励和引导房地产开发企业投资建设其项目红线外配套市政基础设施。优化土地用途等事项变更补缴出让金手续。在充分评估房地产企业信用风险、财务状况等基础上，协调金融机构为房地产企业开展保函置换预售监管资金业务。适当提高旧城改造、城市更新等项目的货币化安置比例和奖励幅度。积极探索推行“房票”制度，鼓励实行异地安置。
	12月14日	山东省莱州市	契税补贴：自2022年11月1日起至2023年6月30日前在莱州市购买新建商品住宅和二手商品住宅，且在2024年6月30日前足额缴纳契税的购房者，可享受购房契税补贴50%政策。购房补贴：凡在该市购买并已办理网签备案新建商品住宅的个人，给予商品房网签备案合同价1%的个人购房补贴，最高不超过1万元/套。
	12月14日	山西省	适度增加供地、探索政府主导盘活闲置商品房用于补充保障性租赁住房、适度下调商品房预售资金重点监管额度不超过5个百分点。
	12月15日	浙江省绍兴市镜湖新区	2022年9月1日前受让土地，且未享受容积率奖励的新建商品住宅项目，经开发办审核同意后可以取消住宅户内全装修，包括尚未取得商品房预售许可的房地产项目；已取得商品房预售许可的房地产项目，但尚未预售或已经预售但实际未销售，可按单张预售许可的楼栋为最小单元提出申请。

# 新房市场：30大中城市

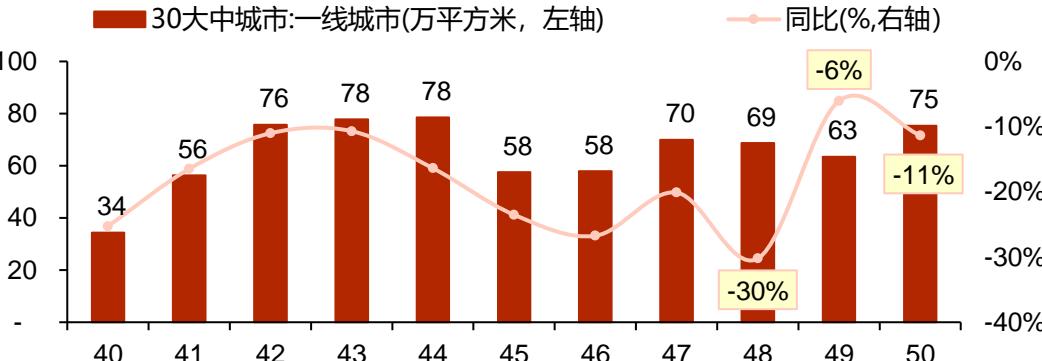
本周（2022.12.10-2022.12.16）30大中城市商品房成交面积307万平，环比+5.8%，环比较上周上升7.54pct；同比-17.3%，跌幅同比较上周扩大8pct。

**分线城市来看，本周一、三线城市数据环比上升，一、二、三线城市同比增速均下跌：**1) 一线城市商品房成交面积75万平，环比+19%（较上周上升26.3pct），同比-11%（较上周下降5.3pct）；2) 二线城市商品房成交面积154万平，环比-3%（较上周下降5.5pct），同比-27%（较上周下降9.7pct）；3) 三线城市商品房成交面积77万平，环比+15%（由负转正，较上周上升19.5pct），同比+2%（连续两周下跌，本周较上周下降9.5pct）。

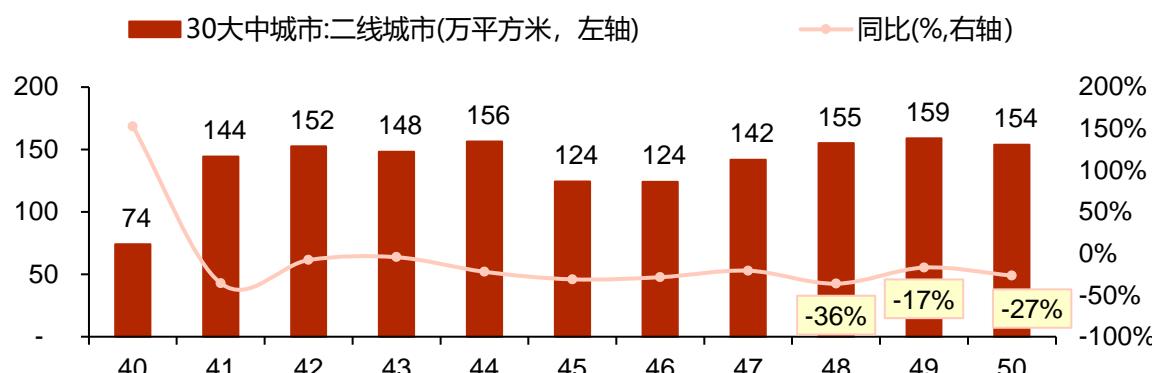
图：2022年30城商品房周度成交面积和同比



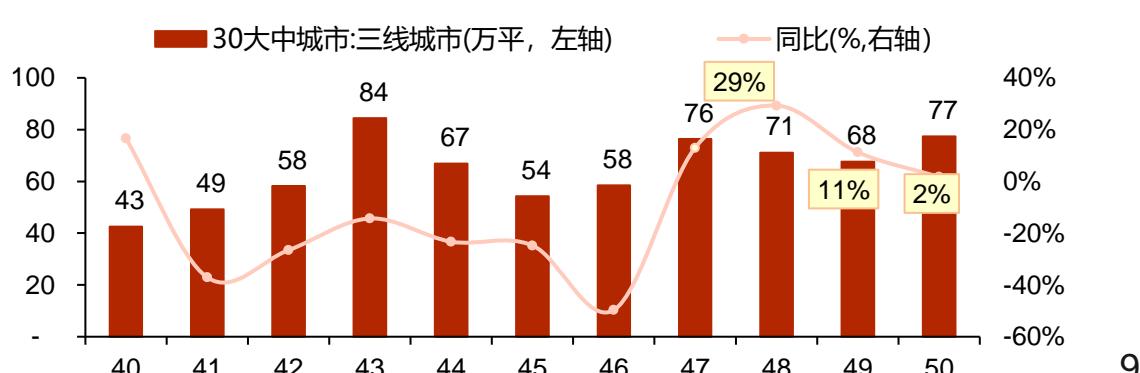
图：2022年一线城市商品房周度成交面积和同比



图：2022年二线城市商品房周度成交面积和同比



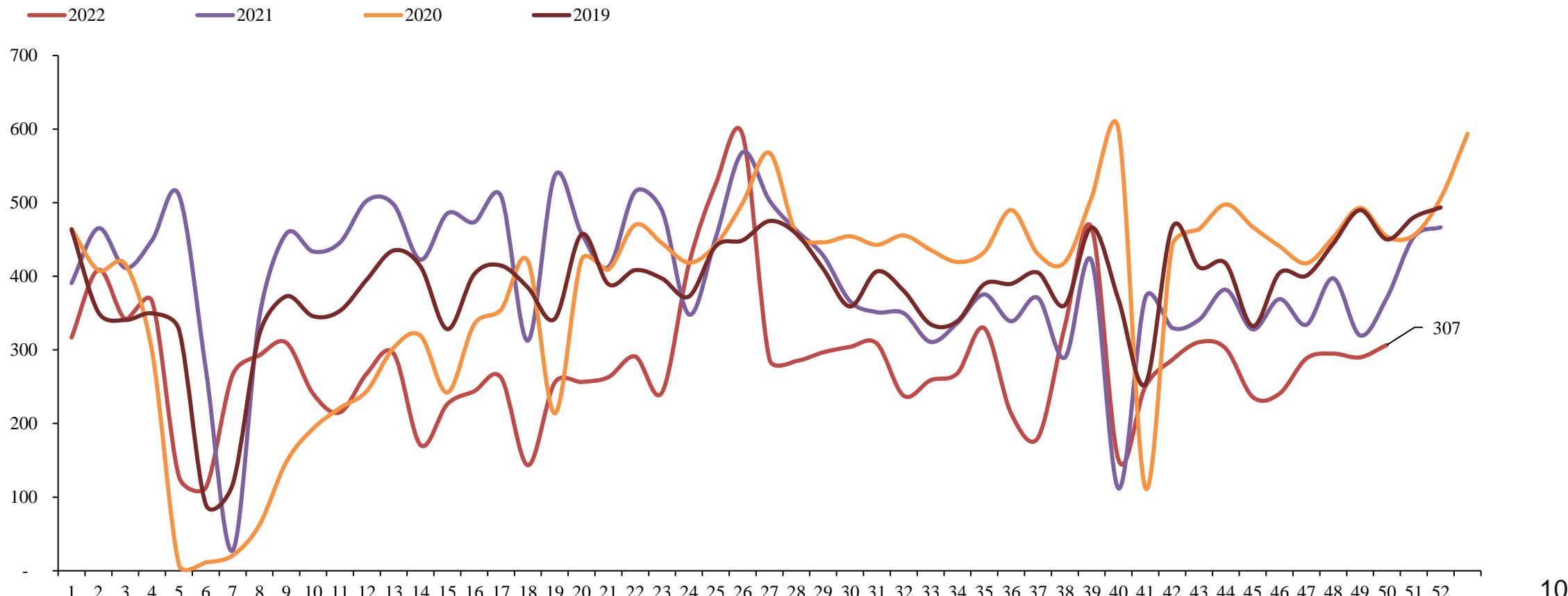
图：2022年三线城市商品房周度成交面积和同比



# 新房市场：30大中城市

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15日，30大中城市商品房累计成交面积14167万平，同比-28.3%，累计同比跌幅收窄0.2pct。

图：2019-2022年30大中城市商品房周度成交面积情况（万平）



# 新房市场：重点城市商品住宅成交情况

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	—	—	—	—	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%	—	115.4	-46%
	连云港	—	—	—	—	362.2	-51%

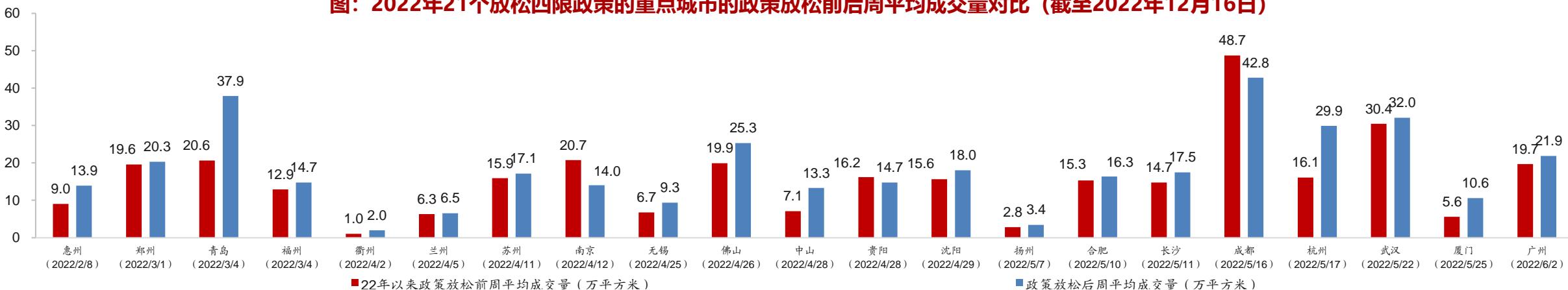
资料来源：Wind，浙商证券研究所；注：大连2019/2/10-2022/2/10、嘉兴2022/11/24-12/18、连云港2022/10/6-12/18数据缺失。

# 新房市场：重点城市政策放松前后周平均成交量

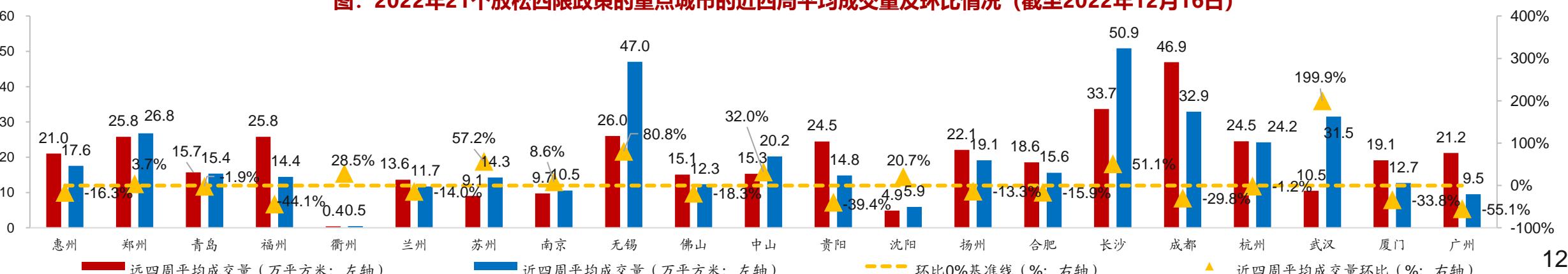
截至2022年12月16日，21个重点监测的已放松四限政策的重点城市中，18城需求出现修复，政策放松后商品房周度平均成交量已超过政策放松前的水平，需求修复的城市数量较持平。

上述21个四限政策放松城市中，9个城市近四周平均成交量环比远四周出现改善（较上周少4个），其中武汉环比+199.9%，无锡环比+80.8%、苏州环比+57.2%、长沙环比+51.1%、中山环比+32.0%。

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16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16日）



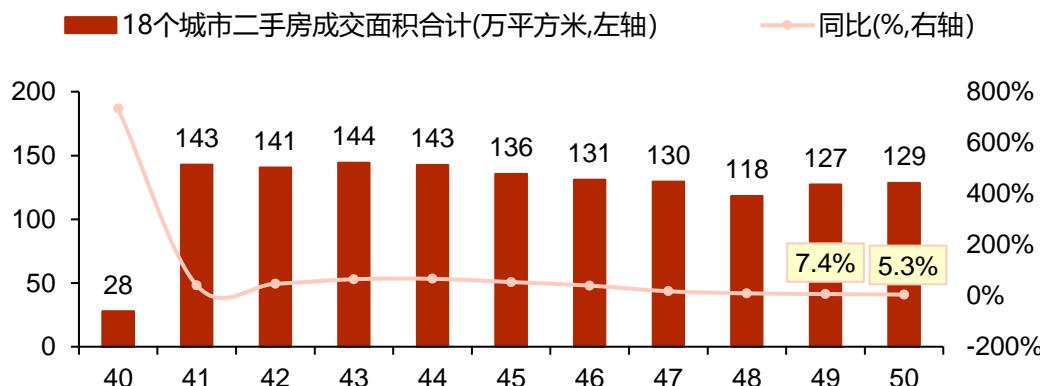
资料来源：中指院，Wind，浙商证券研究所；括号内为各城市的首个重要“四限”政策放松时间。

## 二手房市场：18城重点城市

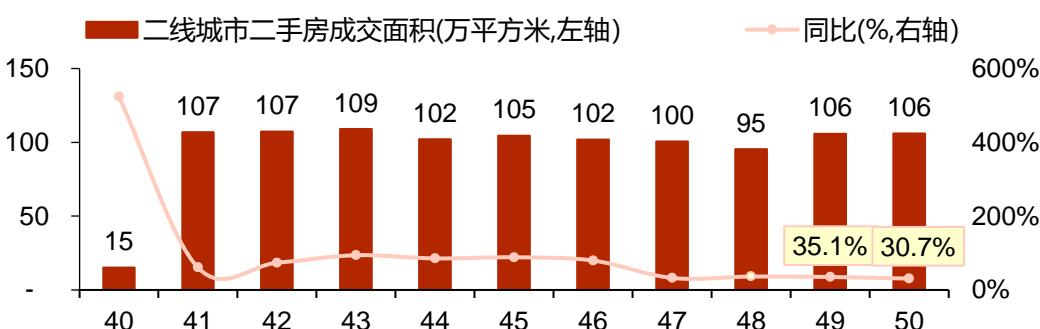
本周（2022.12.10-2022.12.16）18城二手房成交面积129万平，环比+1.0%，环比增速较上周上升16.2pct，同比+5.3%，同比增速较上周下降2.2pct。

**分线城市来看，本周一、二、三线城市环比均为正增长，二线城市同比增速下降：**1) 一线城市成交面积15万平，环比+2.1%（由负转正，较上周上升12.7pct），同比-51.7%（降幅较上周扩大0.2pct）；2) 二线城市成交面积106万平，环比+0.2%（较上周下跌10.8pct），同比+30.7%（增幅较上周下降4.4pct）；3) 三线城市成交面积7万平，环比+11.2%（较上周上升8.2pct），同比-22.9%（降幅较上周收窄7.2pct）。

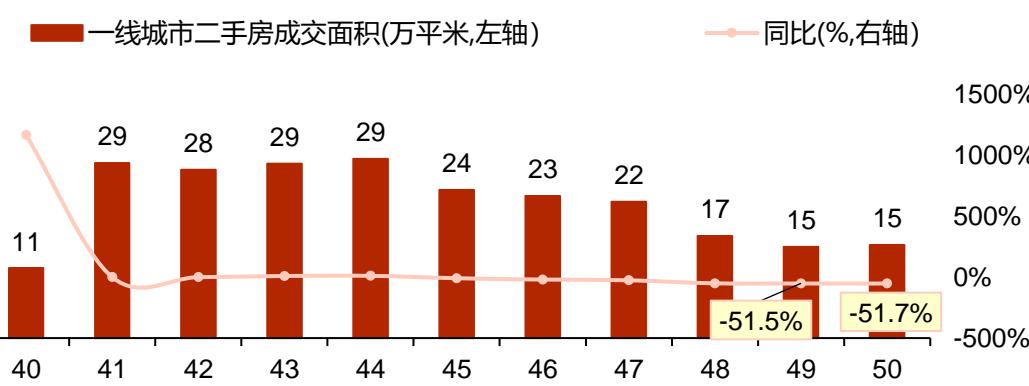
图：2022年18城二手房周度成交面积和同比



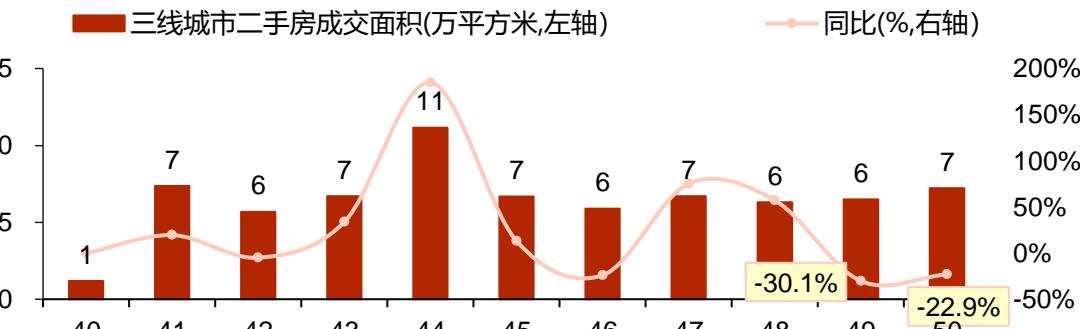
图：2022年18城中二线城市二手房周度成交面积和同比



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城二手房成交面积处于2020年和2021年的中间水平。2022年截至12月15日，18城二手房累计成交面积6195万平，同比-11.80%，同比跌幅较上周收窄0.30pct。

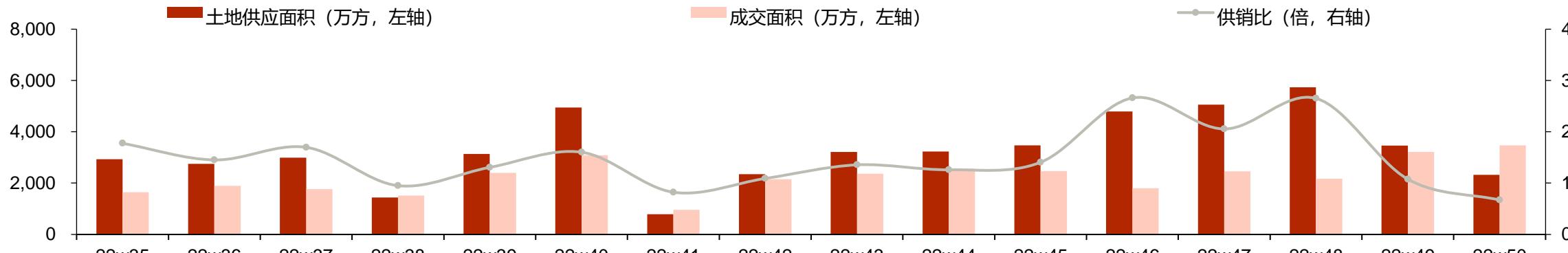
图：2020-2022年18城二手房周度成交面积情况（万平）



截至2022年12月10日，全国100大中城市土地供应面积2323万平，环比-33%，同比+21%；土地成交面积3467万平，环比+8%，同比+50%，溢价率2.4%。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积56万平，环比+129%，同比-63%，土地成交溢价率3.1%；2) 二线城市土地成交面积766万平，环比-2%，同比-16%，土地成交溢价率1.6%；3) 三线城市土地成交面积2645万平，环比+10%，同比+110%，土地成交溢价率2.8%。

图：2022年全国100大中城市土地市场周度变化

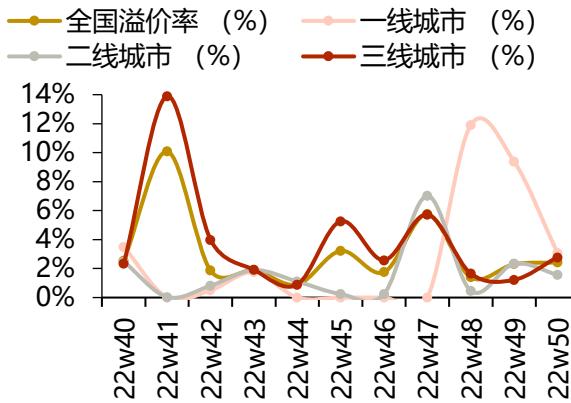
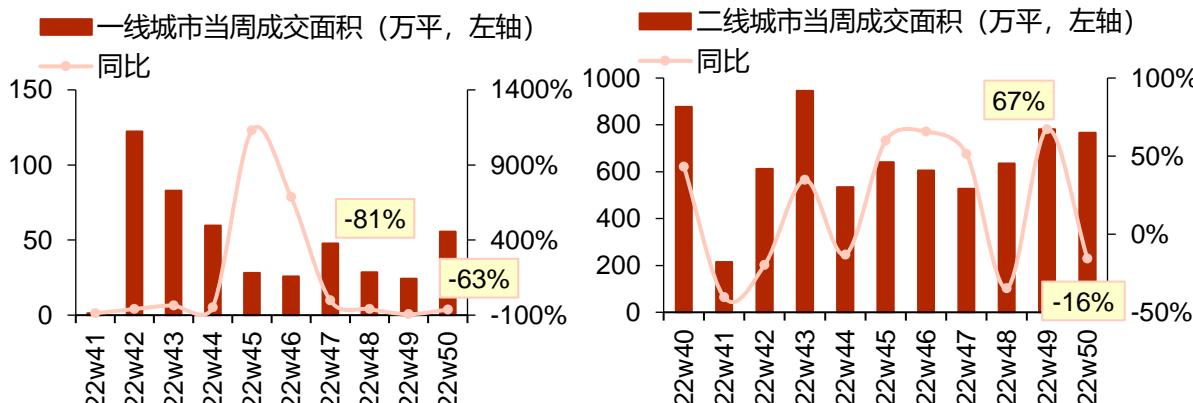


图：一线城市土地市场

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

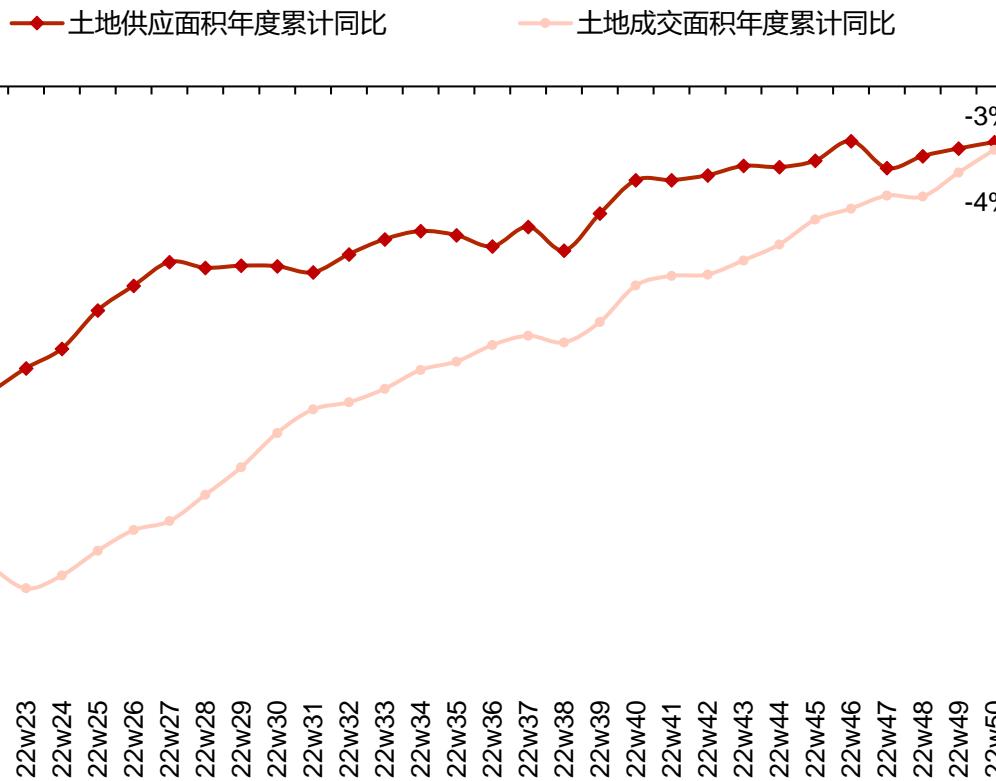


# 土地市场：全国100大中城市

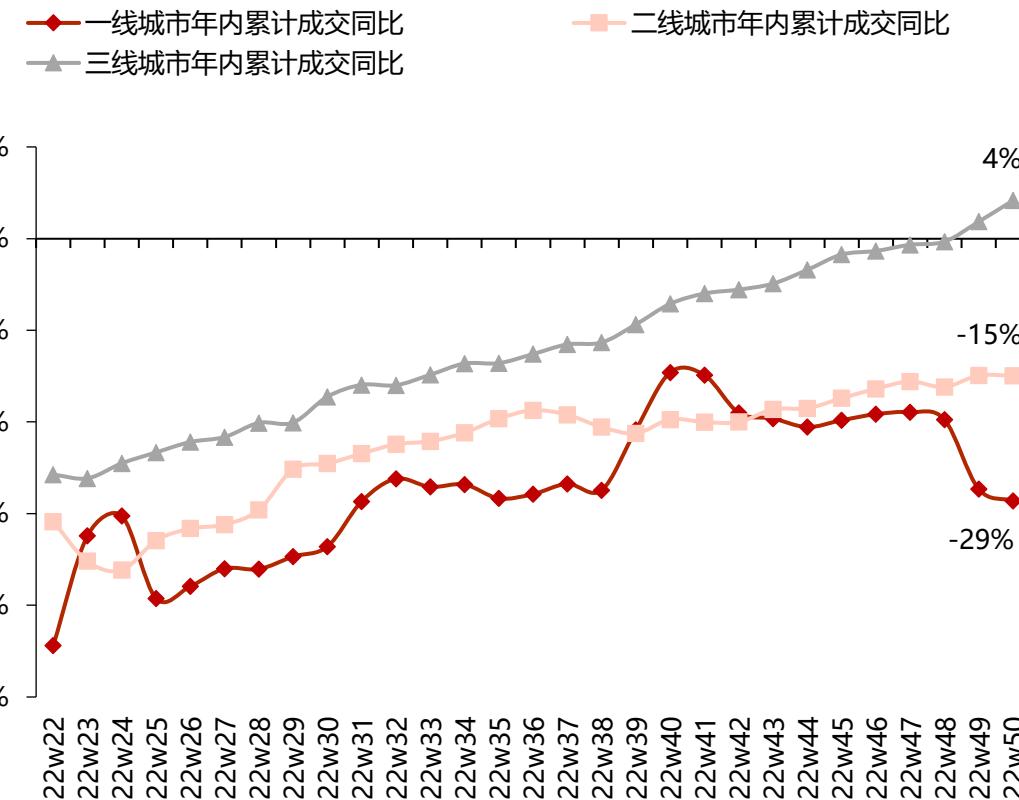
累计数据来看，截至2022年12月10日，全国100大中城市2022年土地累计供应面积122571万平，同比-3%，累计成交面积91622万平，同比-4%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积3005平，累计同比-29%，同比增速较上周下降2pct；2) 二线城市土地累计成交面积27248万平，累计同比-15%，同比降幅与上周持平；3) 三线城市土地累计成交面积61369万平，累计同比+4%，连续三周正增长，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



# 本周房企境内境外发债情况

	发行人	发行日期	发行面额(亿元 / 亿美元)	利率 (%)	期限(年)	类型	
境内债	招商蛇口	2022-12-12	10.00	2.80	5	一般公司债	
		2022-12-12	26.40	2.40	3	一般公司债	
境内债	中海地产	2022-12-12	10.00	2.70	5	一般中期票据	
		2022-12-12	20.00	2.70	5	一般中期票据	
		2022-12-16	15.00	2.25	3	一般公司债	
		2022-12-16	15.00	2.70	5	一般公司债	
	高新地产	2022-12-12	3.30	7.98	5	私募债	
境内债	保利发展	2022-12-13	15.00	2.30	5	一般公司债	
	万科	2022-12-13	20.00	3.00	3	一般中期票据	
	苏高新集团	2022-12-13	2.00	2.95	1	超短期融资债券	
境内债		2022-12-13	2.00	2.95	1	超短期融资债券	
		2022-12-15	5.00	-	2	一般中期票据	
大悦城控股	2022-12-15	7.50	4.27	5	一般公司债		
境内债	中交地产	2022-12-16	10.00	5.90	2	一般公司债	
	首开股份	2022-12-14	10.00	5.00	3	一般中期票据	
	浦东金桥	2022-12-14	14.30	2.85	1	超短期融资债券	

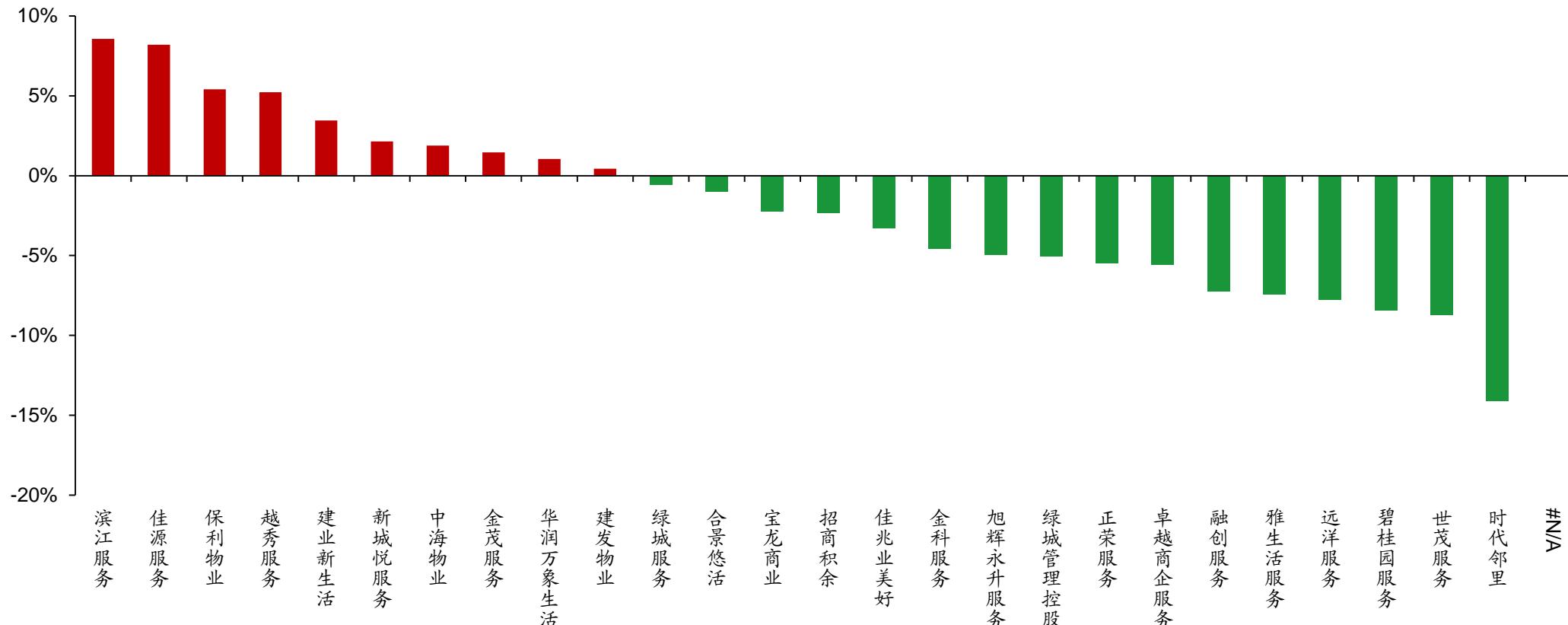
02

## 物业板块

本周（2022.12.10-2022.12.16）恒生指数下跌2.26%，恒生物业服务及管理下跌8.63%，恒生物业服务及管理跑输大盘6.36pct，表现弱于大市。

个股表现来看，重点跟踪标的本周有10家公司上升。其中，表现前5的公司为：滨江服务（+8.56%）、佳源服务（+8.20%）、保利物业（+5.41%）、越秀服务（+5.23%）和建业新生活（+3.45%）。

图：本周AH股重点跟踪物业个股涨跌幅



# 本周物业公司估值表

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	673	46.70	19.96	-57%	1.28	1.52	1.92	2.41	12.59	10.67	8.44	6.71	0.38
1516.HK	融创服务	129	7.95	4.23	-47%	0.41	-0.30	0.26	0.25	8.36	-11.56	13.37	13.48	-0.64
6049.HK	保利物业	270	61.30	48.75	-20%	1.53	1.94	2.46	3.13	25.81	20.32	16.04	12.61	0.60
0873.HK	世茂服务	75	5.42	3.03	-44%	0.46	0.10	0.22	0.26	5.34	23.99	10.91	9.30	-0.36
2869.HK	绿城服务	180	7.20	5.55	-23%	0.26	0.26	0.32	0.40	17.29	17.57	14.04	11.27	1.28
1995.HK	旭辉永升服务	91	12.08	5.20	-57%	0.37	0.46	0.61	0.78	11.50	9.13	6.93	5.40	0.24
2669.HK	中海物业	283	8.27	8.62	4%	0.30	0.39	0.52	0.68	23.33	17.73	13.48	10.32	0.43
1755.HK	新城悦服务	87	11.18	9.99	-11%	0.62	0.73	1.06	1.34	13.05	11.10	7.63	6.04	0.25
9666.HK	金科服务	98	33.95	15.04	-56%	1.62	1.33	1.61	2.03	7.52	9.19	7.56	6.00	-
6677.HK	远洋服务	28	4.81	2.38	-51%	0.37	0.46	0.61	0.84	5.21	4.23	3.15	2.31	0.11
0816.HK	金茂服务	38	5.80	4.16	-28%	0.22	0.44	0.66	0.84	15.32	7.58	5.09	4.00	0.07
1209.HK	华润万象生活	879	36.35	38.50	6%	0.76	0.98	1.26	1.59	41.25	31.95	24.66	19.57	0.84
1502.HK	金融街物业	10	3.58	2.74	-23%	0.37	0.38	0.44	0.50	6.01	5.84	5.05	4.41	0.56
9909.HK	宝龙商业	48	14.50	7.39	-49%	0.69	0.82	0.97	1.17	8.64	7.33	6.17	5.13	0.34
3913.HK	合景悠活	40	3.20	1.98	-38%	0.33	0.37	0.41	0.00	4.86	4.36	3.91	-	0.34
6989.HK	卓越商企服务	50	4.62	4.06	-12%	0.42	0.51	0.62	0.74	7.89	6.44	5.33	4.43	0.25
6668.HK	星盛商业	21	3.75	2.01	-46%	0.18	0.21	0.28	0.36	8.81	7.60	5.87	4.54	0.26
001914.SZ	招商积余	174	20.26	16.37	-19%	0.48	0.62	0.78	0.97	33.84	26.52	21.00	16.86	0.78
002968.SZ	新大正	51	35.43	22.08	-38%	1.03	0.99	1.38	1.84	21.44	22.27	16.02	12.00	1.02
<b>均值</b>										<b>14.63</b>	<b>12.22</b>	<b>10.25</b>	<b>8.58</b>	<b>0.37</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	2,146	22.43	0.27	16.59
1995.HK	旭辉永升服务	352	20.15	0.65	10.23
3319.HK	雅生活服务	261	18.36	2.60	17.75
1516.HK	融创服务	541	17.70	-0.74	12.45
6098.HK	碧桂园服务	439	13.00	0.80	5.44
1238.HK	宝龙地产	429	10.37	1.15	8.78
2007.HK	碧桂园	1,992	7.21	-0.61	6.10
0817.HK	中国金茂	1,420	10.66	-0.04	1.55
2202.HK	万科企业	326	17.08	0.04	2.44
1813.HK	合景泰富集团	244	7.68	1.04	6.28
0873.HK	世茂服务	425	17.24	-0.18	13.32
9979.HK	绿城管理控股	119	5.93	0.26	5.93
3990.HK	美的置业	102	7.49	-0.18	2.08
0123.HK	越秀地产	255	8.23	0.20	6.66
0960.HK	龙湖集团	148	2.35	0.03	1.27
1109.HK	华润置地	253	3.56	-0.09	1.22
0688.HK	中国海外发展	844	7.71	0.01	4.56
2669.HK	中海物业	487	14.81	-0.34	-0.66
2669.HK	中海物业	487	14.81	-0.34	-0.66
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	47	2.07	-0.02	-0.61
2869.HK	绿城服务	245	7.53	0.06	-0.67
3900.HK	绿城中国	538	21.26	-0.03	6.21

资料来源：Wind，浙商证券研究所；数据截止2022年12月16日。

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	2022/12/13	行使发行人债券赎回选择权	万科企业股份有限公司(以下简称“公司”)于2021年1月22日完成“21万科01”发行，2023年1月22日为“21万科01”第2个计息年度付息日。根据《募集说明书》有关条款约定，公司可于第2个计息年度付息日前的第30个交易日，决定是否行使发行人赎回选择权。 根据公司实际情况及当前的市场环境，公司决定行使“21万科01”发行人赎回选择权。赎回价格：人民币103.38元/张(含当期利息，且当期利息含税)，债券赎回数量：19,000,000张，人民币19亿元。
保利发展	2022/12/10	月度经营报告	2022年11月，公司实现签约面积226.40万平方米，同比减少0.10%；实现签约金额370.13亿元，同比减少2.64%。 2022年1-11月，公司实现签约面积2408.09万平方米，同比减少22.03%；实现签约金额4001.27亿元，同比减少19.69%。
招商蛇口	2022/12/10	月度经营报告	2022年11月，公司实现签约销售面积122.32万平方米，同比减少3.25%；实现签约销售金额234.52亿元，同比减少7.27%。 2022年1-11月，公司累计实现签约销售面积958.49万平方米，同比减少22.87%；累计实现签约销售金额2,499.98亿元，同比减少11.60%。 2022年11月，公司新增两个项目，分别位于厦门市与三亚市。
金地集团	2022/12/10	子公司市场化购买公司债券及资产支持证券	公司之子公司深圳市金地建材有限公司将按照交易所交易规则，以市场化方式在二级市场购买本公司债券和资产支持证券，首期规模不超过10亿元。 截至本公告出具日，公司之子公司购买债券为“16金地02”、“18金地01”、“18金地04”、“18金地06”、“18金地07”、“20金地01”、“21金地01”、“21金地03”、“21金地04”，合计约305万张，累计购买金额约19,294万元。
华侨城A	2022/12/15	月度经营报告	2022年11月份公司实现合同销售面积15.4万平方米，合同销售金额30.4亿元；2022年1-11月份公司累计实现合同销售面积238.9万平方米，较上年同期下降34%，合同销售金额502.5亿元，较上年同期下降33%。 2022年11月份公司新增一块土地，位于深圳市龙岗区。 1-11月，公司旗下文旅企业合计接待游客5,948.84万人次，为去年同期73%的水平。
新城控股	2022/12/13	月度经营报告	11月份公司实现合同销售金额约65.31亿元，比上年同期下降67.44%；销售面积约71.64万平方米，比上年同期下降66.42%。 1-11月公司累计合同销售金额约1,094.81亿元，比上年同期下降48.59%；累计销售面积约1,117.01万平方米，比上年同期下降46.72%。 2022年1-11月公司商业运营总收入为89.87亿元(即含税租金收入)，包含：商铺、办公楼及购物中心的租金、管理费、停车场、多种经营及其他零星管理费收入。
金融街	2022/12/14	债券付息	按照《金融街控股股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第六期)发行结果公告》， “21金街07”的票面利率为3.70%，每1手“21金街07”(面值人民币1,000元)派发利息为人民币37.00元(含税)。扣税后个人、证券投资基金管理人实际每手(面值1,000元)派发利息为人民币29.60元，非居民企业(包含QFII、RQFII)债券持有人实际每手(面值1,000元)派发利息为人民币37.00元。

证券	公告日期	标题	内容
大悦城	2022/12/14	公开发行债券	发行人本次债券采取分期发行的方式，其中大悦城控股集团股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（以下简称“本期债券”）为本次债券批文项下的第二期发行，发行金额为不超过人民币15亿元（含15亿元），剩余部分自中国证监会注册/核准发行之日起二十四个月内发行完毕。
金科股份	2022/12/10	部分回购股份被司法拍卖	公司于2022年11月3日在指定信息披露媒体上刊载了《关于公司部分回购股份被司法拍卖的提示性公告》（公告编号：2022-165号），北京市第三中级人民法院拟于2022年12月5日10时至2022年12月6日10时止在淘宝网司法拍卖网络平台对公司通过回购专用证券账户所持有的5,637,900股股票进行公开拍卖。截至2022年12月6日，上述司法拍卖已完成出价竞拍流程，用户姓名余奉昌过竞买号A3364在北京市第三中级人民法院于阿里拍卖平台开展的“金科地产集团股份有限公司（证券代码：000656）5,637,900股股票”项目公开竞价中，以最高应价胜出。拍卖成交价格为人民币12,682,595.4元。
首开股份	2022/12/10	月度经营报告	2022年11月份，公司共实现签约面积17.61万平方米，签约金额38.20亿元。其中： 1) 公司及控股子公司共实现签约面积7.25万平方米（含地下车库等），签约金额18.38亿元。 2) 公司合作项目共实现签约面积10.36万平方米（含地下车库等），签约金额19.82亿元。 2022年1-11月份，公司共实现签约面积282.25万平方米，同比降低19.71%；签约金额772.18亿元，同比降低27.64%。
远洋集团	2022/12/15	出售物业管理公司权益	于本联合公告日期，各物业控股公司均为远洋集团控股的合营企业，由远洋集团控股及太古地产各自间接拥有50%权益，而物管公司为远洋服务之合营企业，由远洋服务及太古地产各自间接拥有50%权益。于第一期交割后，远洋集团控股及远洋服务各自于物业公司及物管公司之权益将由50%减少至35%。于第二期交割后，远洋服务将不再拥有物管公司任何权益，及于第三期交割后，远洋集团控股将不再拥有物业公司任何权益。

## 口 物业公司公告

证券	公告日期	标题	内容
碧桂园服务	2022/12/11	控股股东出售股份	于2022年12月9日，必胜有限公司（由杨女士全资拥有的公司）已与J.P.MorganSecuritiespl（c‘配售代理’）签订以二级大宗交易方式的配售协议。据此，配售代理同意配售，而必胜有限公司同意出售其现有合共237,000,000股本公司股份（约占本公司于本公告日期已发行股本总额的7.03%）予若干独立投资者，每股配售股份售价为21.33港元，总代价约为5,055百万港元。紧随出售事项后，杨女士所持本公司股份数目将由1,455,336,100股股份（约占本公司于本公告日期已发行股本总额的43.15%）减少至1,218,336,100股股份（约占本公司于本公告日期已发行股本总额的36.12%）。杨女士将仍为本公司控股股东。

# 行业评级与免责声明

## 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

# 行业评级与免责声明

## 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>