

年底疫情影响成交数据，政策放松持续

房地产及物管行业周报

——2022年W51 (2022.12.17-2022.12.23)

行业评级：看好

2022年12月24日

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

- **政策面：**本周证监会、银保监会分别发文支持房地产市场平稳发展，天津、惠州发布需求端公积金调整政策。中央：1) 证监会官网发文，将大力支持房地产市场平稳发展，加大力度、加快速度抓好资本市场各项支持政策措施落地见效，助力房地产发展模式转型。“允许符合条件的房企借壳已上市房企，允许房地产和建筑等密切相关行业上市公司实施涉房重组。” 2) 银保监会发文，全力支持房地产市场平稳发展，稳定房地产开发贷款投放，做好房地产并购融资支持。各地：1) 天津市调整住房公积金贷款政策，二套房最低首付调整为40%，多孩家庭贷款上限96万；2) 惠州市调整人才住房公积金贷款政策，I类人才贷款额度不受缴存余额限制，购买首套、二套自住住房，住房公积金贷款的最高贷款额度为100万元。
- **基本面：**本周受新冠疫情影响，新房市场各线城市同环比均下降，二手房市场除一线城市环比上升外，各线城市同环比均下降。本周30大中城市商品房成交面积256万平，环比-16.6%，环比较上周下降22.4pct；同比-43.6%，跌幅同比较上周扩大26.2pct。新房市场分线城市来看，本周各线城市同环比均下降。18城二手房成交面积91万平，环比-28.9%，环比增速较上周下降30pct，同比-20.4%，同比增速较上周下降25.7pct。二手房市场分线城市来看，本周除一线城市环比上升外，各线城市同环比均下降。
- **板块行情：**SW房地产下跌4.66%，房地产跑输大盘1.48pct，表现弱于大盘。恒生地产建筑业下跌1.94%，跑输大盘2.67pct，表现弱于大盘，恒生地产建筑业本周收益率排名6。恒生物业服务及管理下跌3.99%，恒生物业服务及管理跑输大盘4.73pct，表现弱于大盘。
- **本周观点：**投资标的方面，我们维持上周观点，头部房企有望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

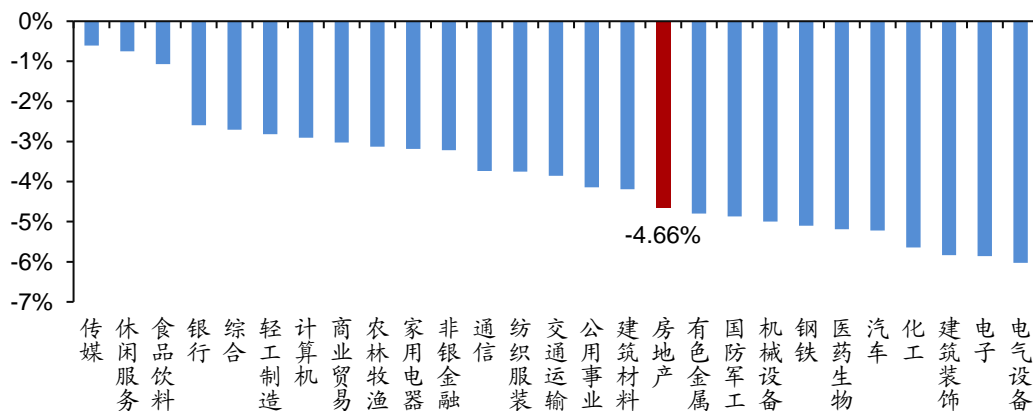
01

地产板块

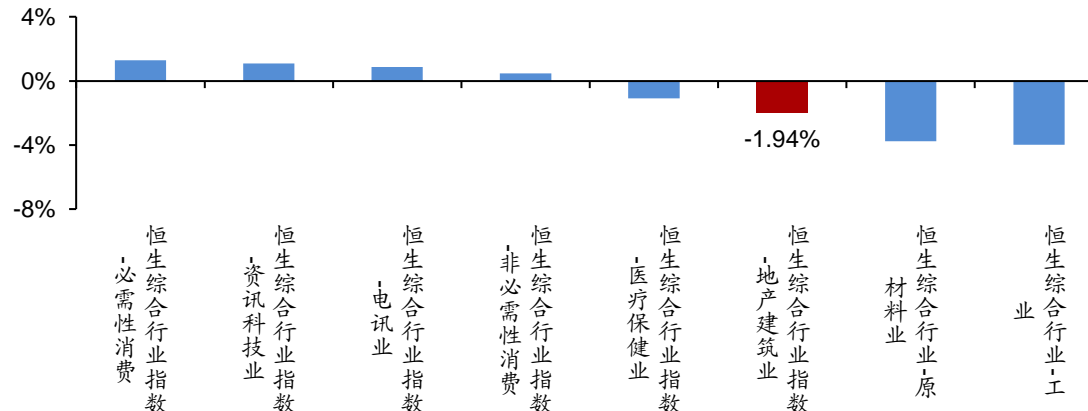
本周（2022.12.17-2022.12.23）沪深300下跌3.19%，**SW房地产下跌4.66%，房地产跑输大盘1.47pct**，表现弱于大盘。从SW一级各板块表现来看，本周传媒板块领涨，房地产本周收益率排名第17，表现位于中下水平。

本周恒生指数上涨0.73%，**恒生地产建筑业下跌1.94%，跑输大盘2.67pct**，表现弱于大盘。从恒生综指各板块表现来看，本周必需性消费板块领涨，恒生地产建筑业本周收益率排名第6。

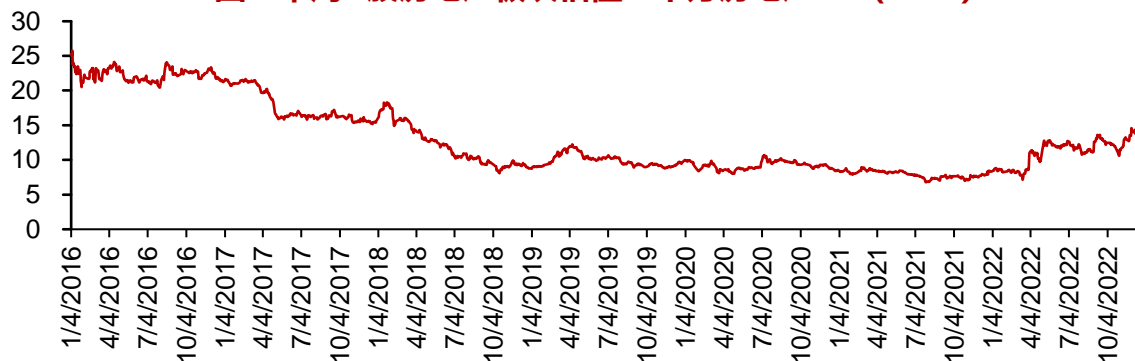
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



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)



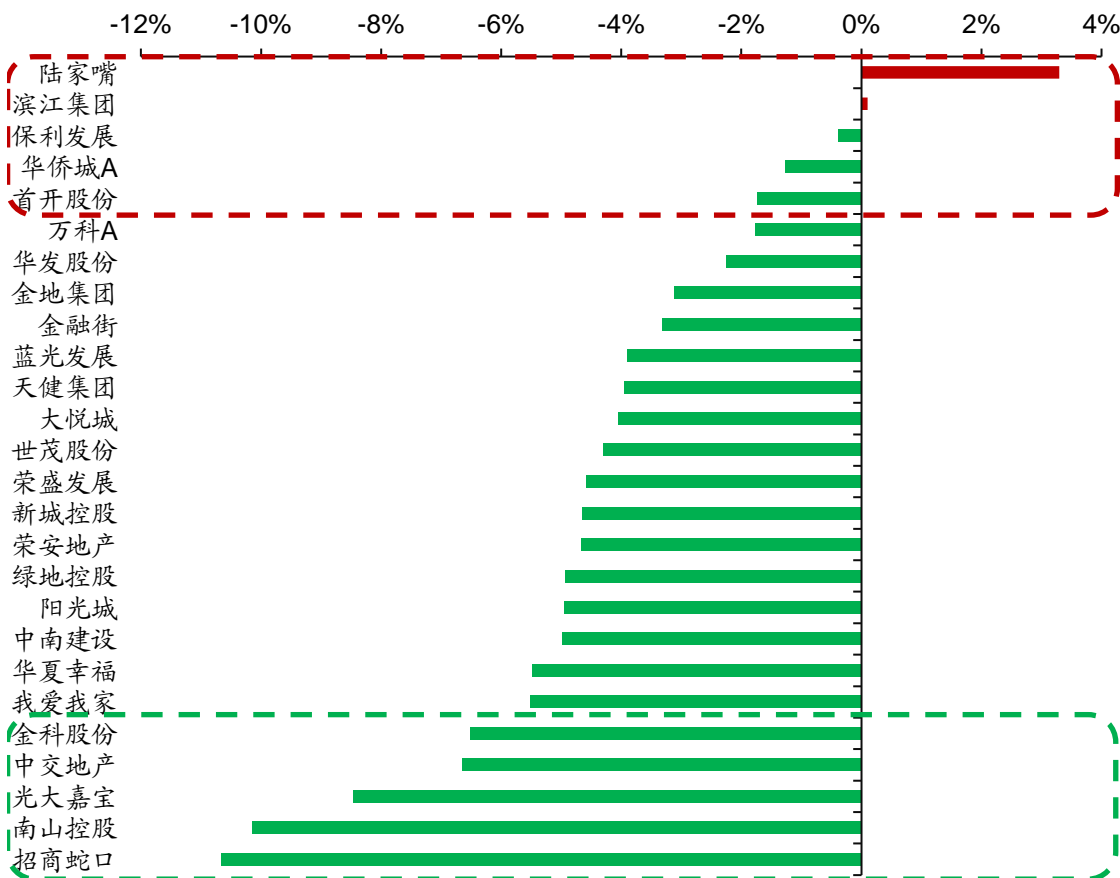
图：本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE (TTM)



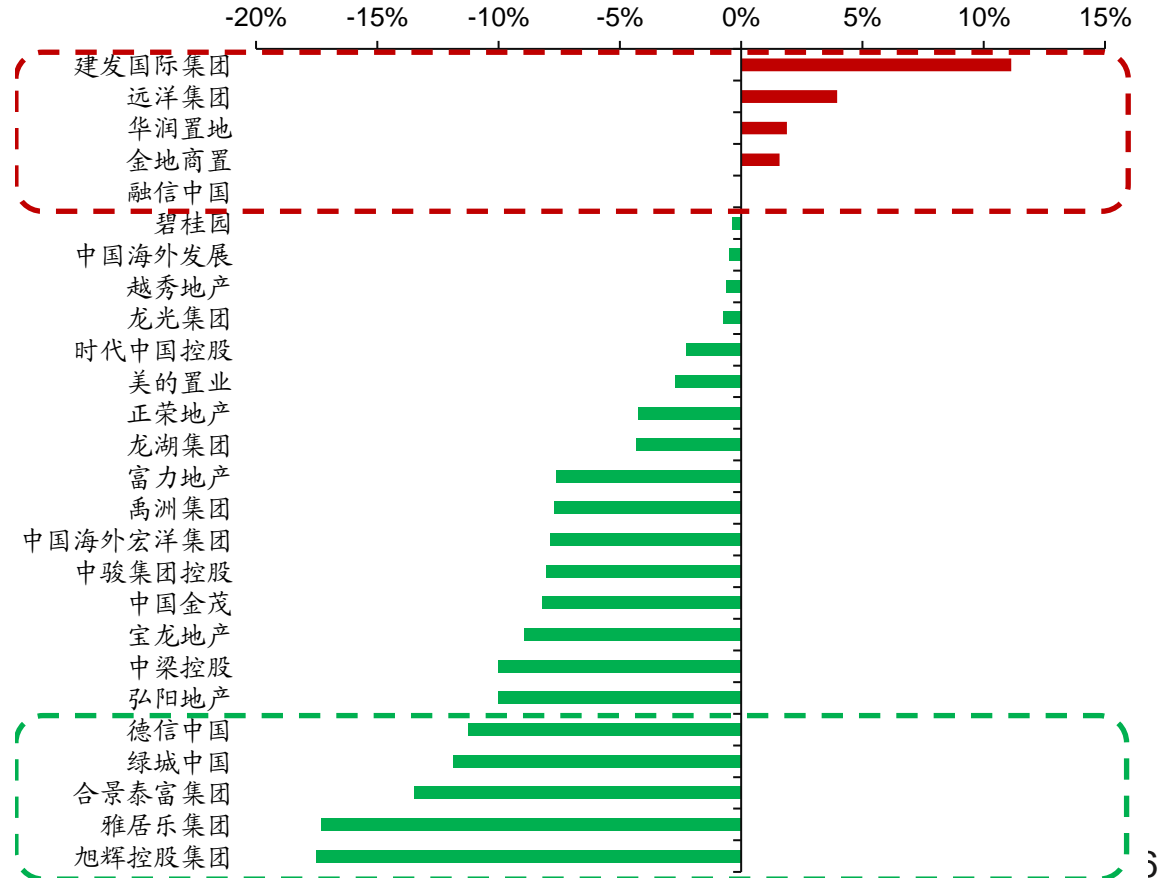
本周（2022.12.17-2022.12.23）房地产重点跟踪标的中，A股标的中有2家公司上升。其中，表现前5的公司为：**陆家嘴**（+3.30%）、**滨江集团**（+0.11%）、**保利发展**（-0.38%）、**华侨城A**（-1.27%）和**首开股份**（-1.74%）。

H股标的中有4家公司上升。其中，表现前5的公司为：**建发国际集团**（+11.14%）、**远洋集团**（+3.96%）、**华润置地**（+1.88%）、**金地商置**（+1.59%）和**融信中国**（0.00%）。

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



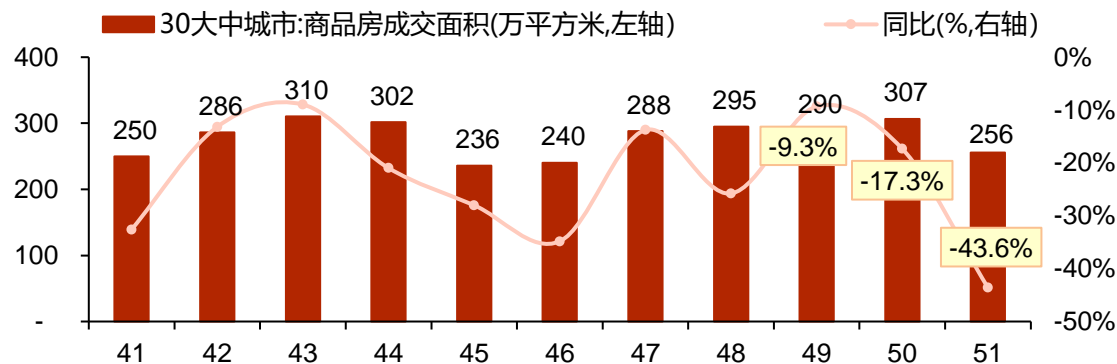
代码	公司简称	市值 (亿元)	年初收盘价 (元)	最新收盘价 (元)	年内累计涨幅 (%)	每股收益 (元/股)				PE (倍)			
						2021A	2022E	2023E	2024E	2021A	2022E	2023E	2024E
000002.SZ	万科A	2,100	19.76	18.78	-5%	1.94	2.09	2.25	2.43	9.68	9.00	8.35	7.72
600048.SH	保利发展	1,875	15.63	15.66	0%	2.29	2.35	2.51	2.76	6.84	6.66	6.23	5.68
001979.SZ	招商蛇口	1,011	13.34	13.06	-2%	1.16	1.20	1.36	1.55	11.26	10.88	9.64	8.42
600383.SH	金地集团	477	12.97	10.57	-19%	2.08	2.12	2.26	2.40	5.08	4.99	4.68	4.41
000069.SZ	华侨城A	447	7.04	5.45	-23%	0.47	0.40	0.52	0.54	11.53	13.74	10.50	10.15
601155.SH	新城控股	472	29.13	20.93	-28%	5.59	4.31	4.48	4.71	3.74	4.85	4.67	4.45
000402.SZ	金融街	165	5.66	5.52	-2%	0.55	0.57	0.61	0.67	10.04	9.61	9.02	8.19
002244.SZ	滨江集团	295	4.66	9.47	103%	0.97	1.20	1.41	1.64	9.76	7.90	6.73	5.77
000961.SZ	中南建设	88	4.14	2.29	-45%	-0.89	——	——	——	-2.59	——	——	——
000031.SZ	大悦城	162	3.73	3.78	1%	0.03	0.12	0.15	0.16	126.00	30.48	25.37	23.49
000656.SZ	金科股份	107	4.48	2.01	-55%	0.61	0.75	0.66	0.69	3.30	2.70	3.03	2.92
600325.SH	华发股份	202	6.02	9.56	59%	1.34	1.63	1.76	1.92	7.13	5.87	5.43	4.98
000090.SZ	天健集团	105	5.87	5.60	-5%	0.96	1.22	1.42	1.63	5.83	4.60	3.95	3.45
600376.SH	首开股份	146	5.66	5.65	0%	0.19	0.22	0.42	0.66	30.21	26.12	13.41	8.56
均值										16.99	10.57	8.54	7.55
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/股)				PE (倍)			
						2021A	2022E	2023E	2024E	2021A	2022E	2023E	2024E
0081.HK	中国海外宏洋集团	121	3.96	3.39	-14%	1.48	1.32	1.34	1.44	1.86	2.08	2.05	1.91
0123.HK	越秀地产	298	6.87	9.63	40%	1.16	1.33	1.49	1.73	6.73	5.89	5.24	4.50
0688.HK	中国海外发展	2,249	18.46	20.55	11%	3.67	3.64	3.82	4.14	4.54	4.57	4.36	4.02
0817.HK	中国金茂	224	2.41	1.68	-30%	0.37	0.41	0.49	0.55	3.68	3.34	2.78	2.48
0884.HK	旭辉控股集团	108	4.69	1.13	-76%	0.92	0.57	0.57	0.61	0.99	1.60	1.62	1.50
0960.HK	龙湖集团	1,520	36.70	24.20	-34%	4.05	4.19	4.64	5.26	4.84	4.68	4.23	3.73
1109.HK	华润置地	2,514	32.80	35.25	7%	4.54	4.67	5.15	5.78	6.29	6.11	5.54	4.94
1238.HK	宝龙地产	72	4.08	1.73	-58%	1.45	——	——	——	0.97	——	——	——
1908.HK	建发国际集团	376	16.44	22.95	40%	2.54	2.84	3.78	4.74	7.32	6.56	4.92	3.92
1918.HK	融创中国	250	11.78	4.58	-61%	-8.27	——	——	——	——	——	——	——
2007.HK	碧桂园	741	6.92	2.68	-61%	1.22	0.55	0.54	0.58	1.78	3.93	4.02	3.75
3377.HK	远洋集团	80	1.82	1.05	-42%	0.36	——	——	——	2.38	——	——	——
3900.HK	绿城中国	298	12.56	11.76	-6%	1.31	2.07	2.55	2.91	7.27	4.60	3.74	3.27
3990.HK	美的置业	165	12.12	12.16	0%	3.04	2.16	2.11	2.06	3.24	4.57	4.67	4.77
均值										4.17	4.58	4.11	3.69

方式		时间	部门/城市	细节详述
中央		12月21日	证监会	证监会官网发文称，将大力支持房地产市场平稳发展，加大力度、加快速度抓好资本市场各项支持政策措施落地见效，助力房地产发展模式转型。“允许符合条件的房企借壳已上市房企，允许房地产和建筑等密切相关行业上市公司实施涉房重组。”
		12月23日	银保监会	全力支持房地产市场平稳发展。银保监会坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，落实好金融16条、保函置换预售监管资金等金融支持政策，指导银行机构稳定信贷投放，积极推动“保交楼、稳民生”工作落地见效。下一步，银保监会将加大力度落实已出台的金融支持政策，扎实做好“保交楼、保民生、保稳定”工作，稳定房地产开发贷款投放，积极满足优质头部房企合理融资需求，做好房地产并购融资支持。
各地因城施策	调整住房公积金政策	12月21日	天津市	缴存职工申请公积金贷款购买家庭第二套住房的最低首付比例由60%调整为40%； 养育未成年二孩及以上多子女的我市缴存职工，申请公积金贷款购买家庭首套住房的，贷款最高限额以我市统一贷款限额为基础上浮20%，即96万元。
		12月16日	广东惠州	I类人才贷款额度不受缴存余额限制，购买首套、二套自住住房，住房公积金贷款的最高贷款额度为100万元；夫妻双方合计最高贷款额度为150万元； II类人才购买首套房申请住房公积金贷款，住房公积金贷款个人最高贷款额度60万元；夫妻双方合计最高贷款额度为90万元，购买二套房申请住房公积金贷款，个人最高贷款额度50万元；夫妻双方合计最高贷款额度为80万元。

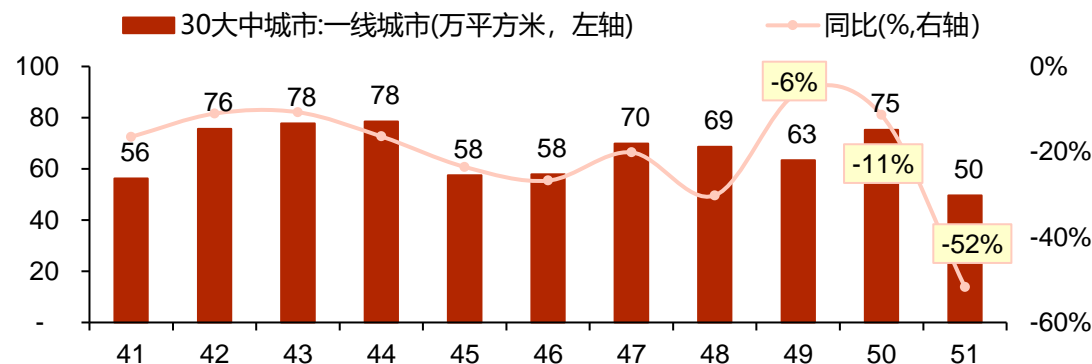
本周（2022.12.17-2022.12.23）30大中城市商品房成交面积256万平，环比-16.6%，环比较上周下降22.4pct；同比-43.6%，跌幅同比较上周扩大26.2pct。

分线城市来看，本周各线城市同环比均下降：1) 一线城市商品房成交面积50万平，环比-34%（较上周下降52.9pct），同比-52%（较上周扩大40.3pct）；2) 二线城市商品房成交面积139万平，环比-10%（较上周下降6.7pct），同比-49%（跌幅较上周扩大22.5pct）；3) 三线城市商品房成交面积67万平，环比-13%（由正转负，较上周下降27.6pct），同比-13%（由正转负，本周较上周下降15.1pct）。

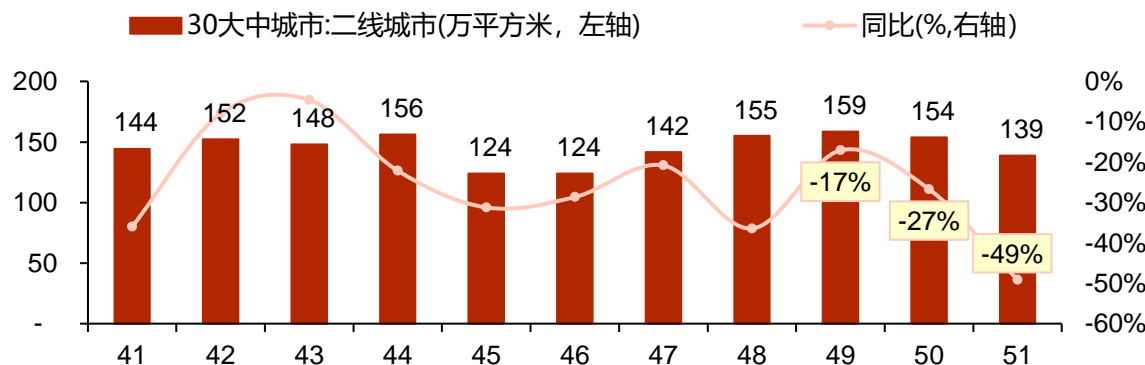
图：2022年30城商品房周度成交面积和同比



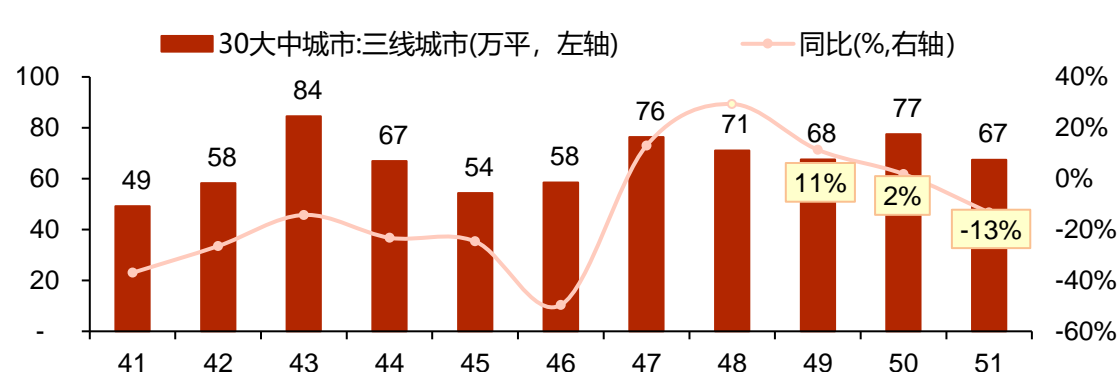
图：2022年一线城市商品房周度成交面积和同比



图：2022年二线城市商品房周度成交面积和同比

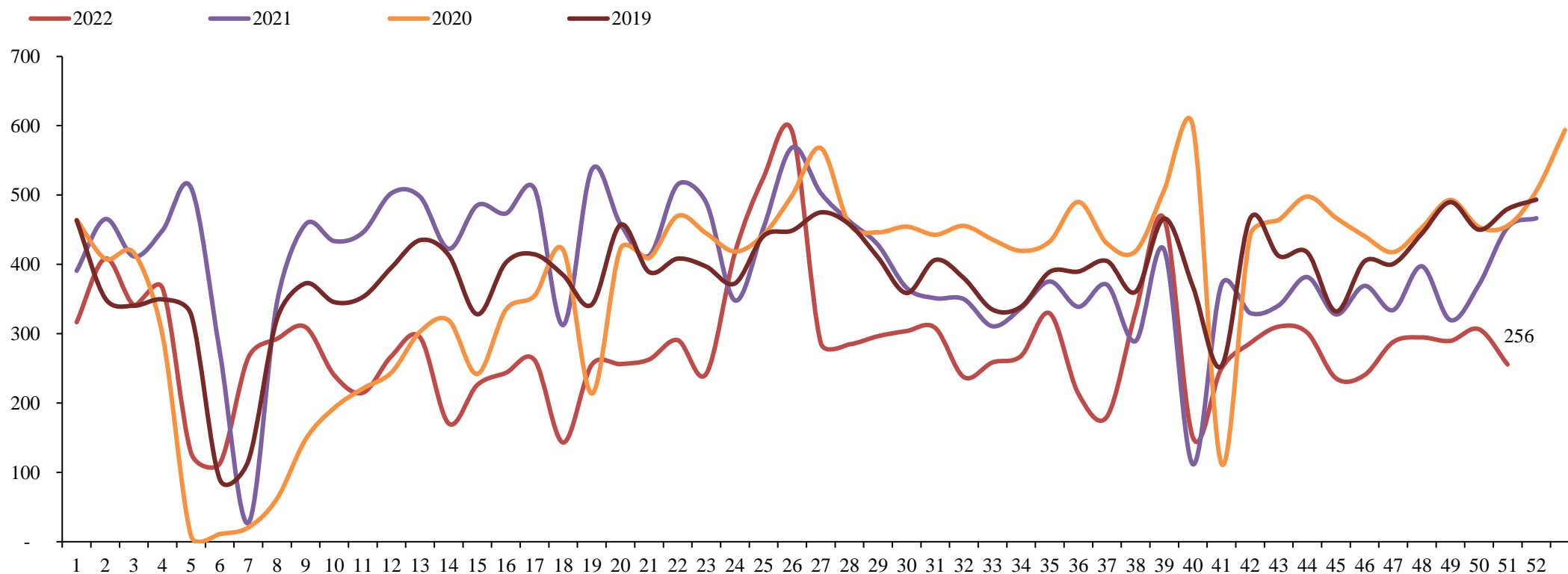


图：2022年三线城市商品房周度成交面积和同比



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22日，30大中城市商品房累计成交面积14423万平，同比-28.6%，累计同比跌幅扩大0.3pct。

图：2019-2022年30大中城市商品房周度成交面积情况（万平）



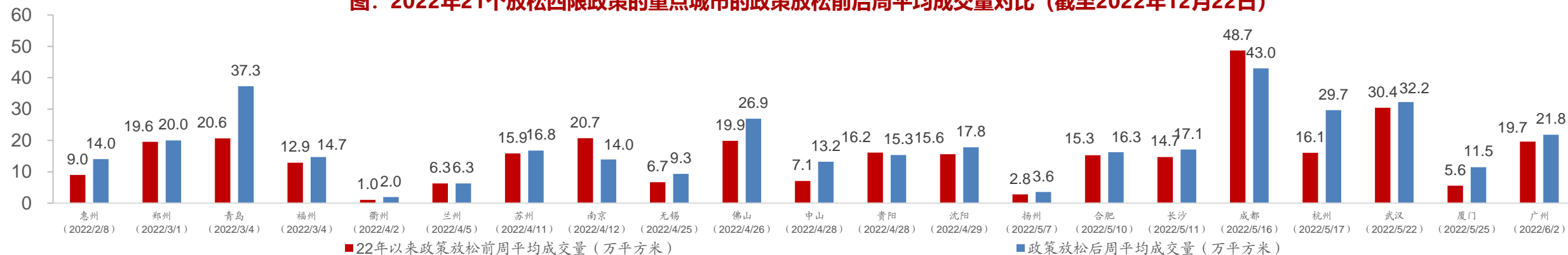
表：本周重点城市本周商品住宅成交情况

	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	8.1	12.2	-34%	-53%	747.5	-24%
	上海	22.7	39.5	-43%	-48%	1388.4	-15%
	广州	13.9	15.9	-12%	-60%	760.4	-36%
	深圳	4.9	7.8	-37%	-34%	354.9	-25%
二线城市	杭州	10.8	11.4	-5%	-67%	848.3	-33%
	南京	8.7	12.1	-28%	-68%	796.6	-34%
	苏州	10.5	12.3	-15%	-19%	894.9	-16%
	宁波	3.8	6.5	-41%	-44%	402.7	-45%
	无锡	—	7.0	—	—	316.6	-42%
	惠州	4.6	6.1	-25%	22%	203.9	-31%
	佛山	21.8	17.3	26%	-10%	750.1	-32%
	珠海	—	—	—	—	234.4	-59%
	福州	4.4	4.3	3%	-32%	220.2	-53%
	武汉	37.5	35.9	5%	-61%	1233.7	-49%
	成都	30.5	29.6	3%	-29%	1801.0	-21%
	青岛	24.8	26.0	-5%	0%	1331.3	-9%
	大连	1.4	2.1	-35%	—	106.9	—
	济南	11.2	17.2	-35%	-24%	886.3	-26%
三四线城市	扬州	5.0	8.3	-40%	11%	166.9	-40%
	嘉兴	—	—	—	—	115.6	-24%
	温州	8.4	10.0	-17%	10%	596.7	-33%
	金华	2.4	3.9	-37%	-16%	174.4	-24%
	江阴	4.4	3.2	39%	58%	123.0	-44%
	连云港	—	—	—	—	362.2	-53%

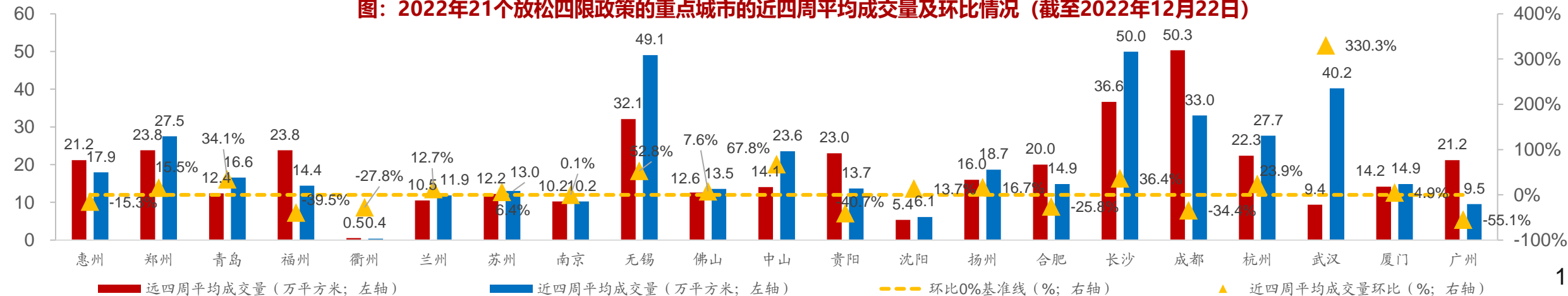
截至2022年12月22日，21个重点监测的已放松四限政策的重点城市中，17城需求出现修复，政策放松后商品房周度平均成交量已超过政策放松前的水平，需求修复的城市数量较持平。

上述21个四限政策放松城市中，14个城市近四周平均成交量环比远四周出现改善（较上周增加5个），其中武汉环比+330.3%、中山环比+67.8%、无锡环比+52.8%、长沙环比+36.4%、青岛环比+34.1%

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22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22日）

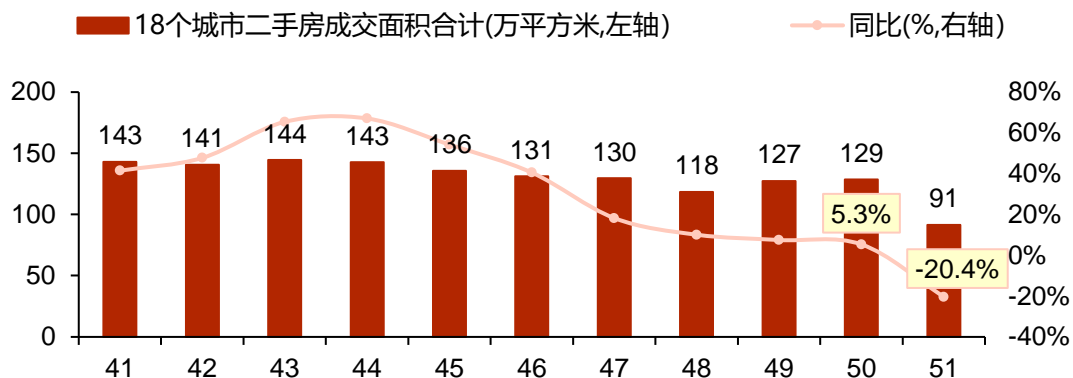


资料来源：中指院，Wind，浙商证券研究所；括号内为各城市的首个重要“四限”政策放松时间。

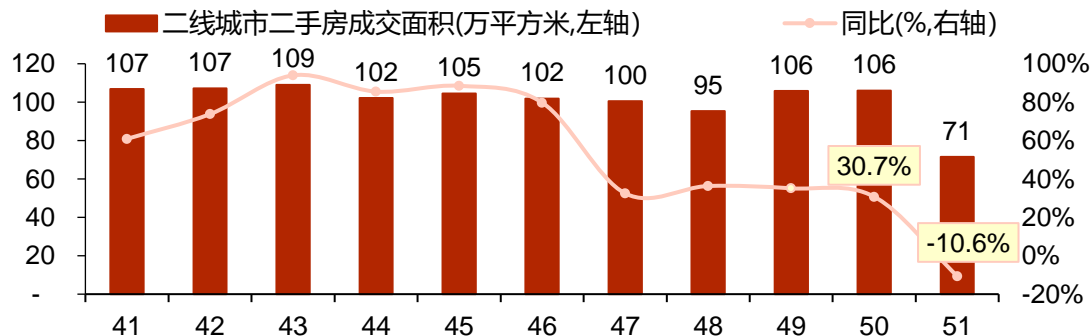
本周（2022.12.16-2022.12.22）18城二手房成交面积91万平，环比-28.9%，环比增速较上周下降30pct，同比-20.4%，同比增速较上周下降25.7pct。

分线城市来看，本周除一线城市环比上升外，各线城市同环比均下降：1) 一线城市成交面积15万平，环比+0.3%（较上周下降1.8pct），同比-49.1%（降幅较上周收窄2.5pct）；2) 二线城市成交面积71万平，环比-32.6%（较上周下跌32.9pct），同比-10.6%（由正转负，较上周下降41.3pct）；3) 三线城市成交面积5万平，环比-36.7%（较上周下降47.9pct），同比-3.4%（降幅较上周收窄19.5pct）。

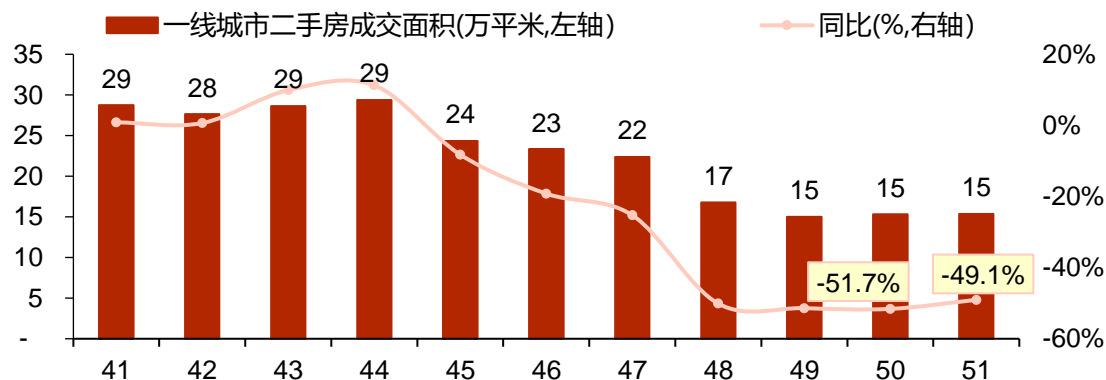
图：2022年18城二手房周度成交面积和同比



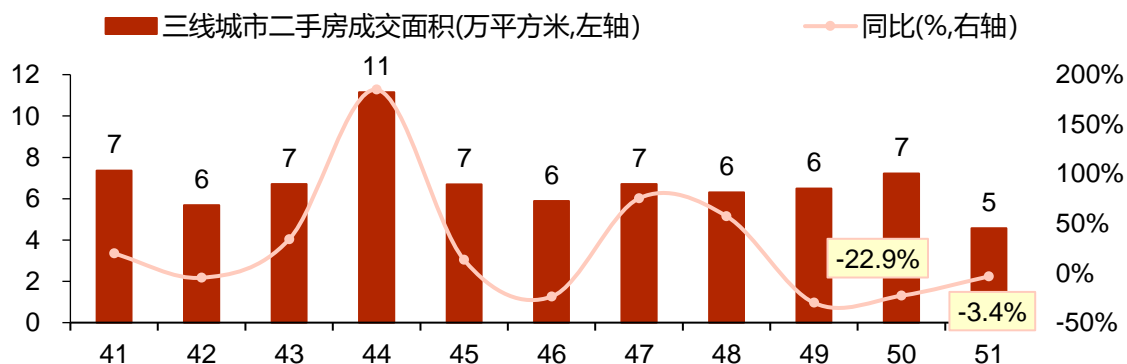
图：2022年18城中二线城市二手房周度成交面积和同比



图：2022年18城中一线城市二手房周度成交面积和同比

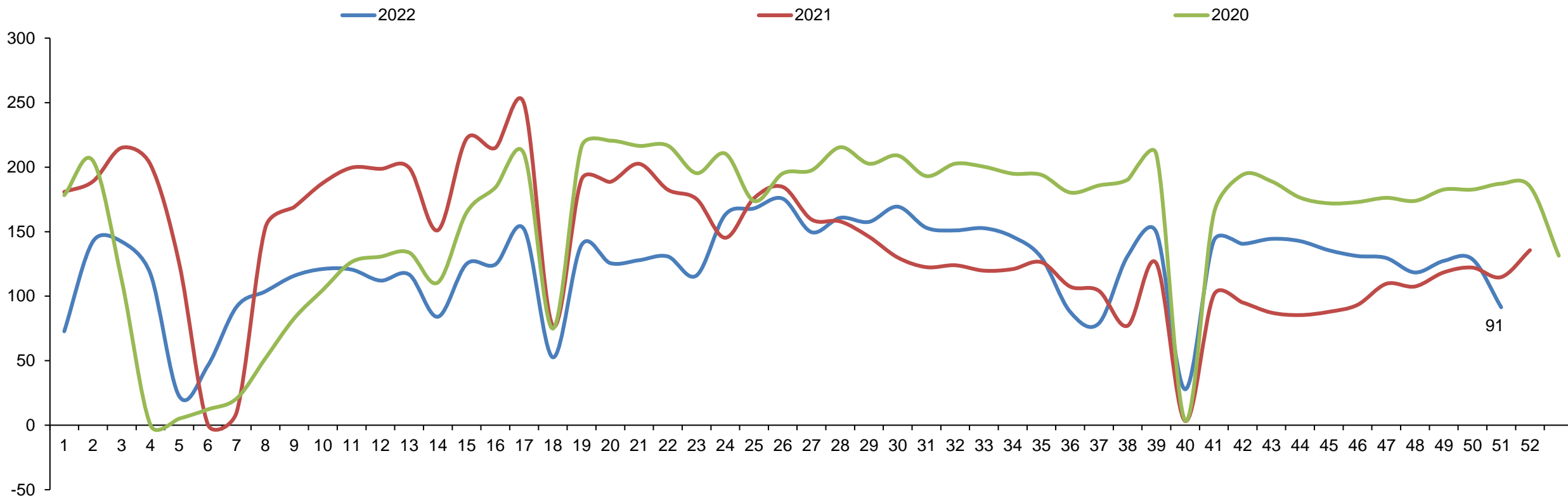


图：2022年18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



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年的下游水平。2022年截至12月22日，18城二手房累计成交面积6285万平，同比-11.94%，同比跌幅较上周扩大0.14pct。

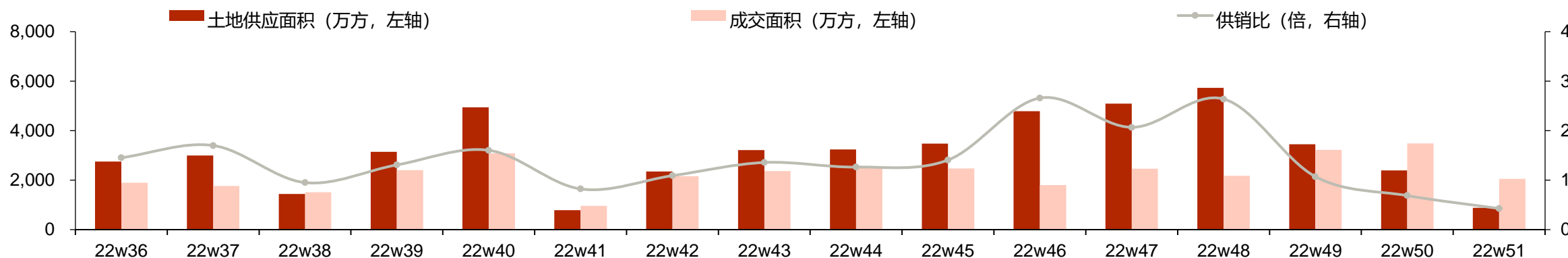
图：2020-2022年18城二手房周度成交面积情况（万平）



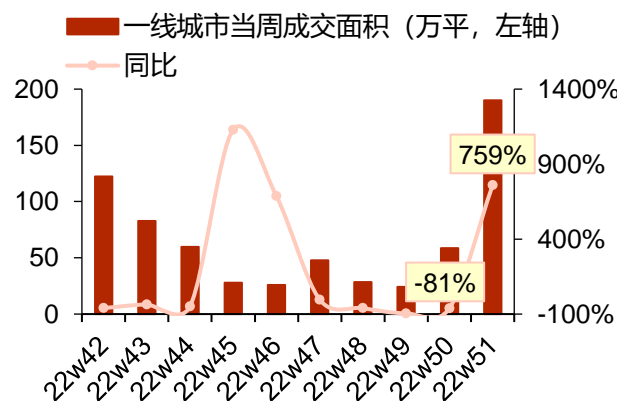
截至2022年12月22日，全国100大中城市土地供应面积875万平，环比-63%，同比-42%；土地成交面积2054万平，环比-41%，同比-37%，溢价率0.8%。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积190万平，环比+224%，同比+759%，土地成交溢价率0%；2) 二线城市土地成交面积402万平，环比-48%，同比-39%，土地成交溢价率0%；3) 三线城市土地成交面积1462万平，环比-45%，同比-43%，土地成交溢价率1.4%。

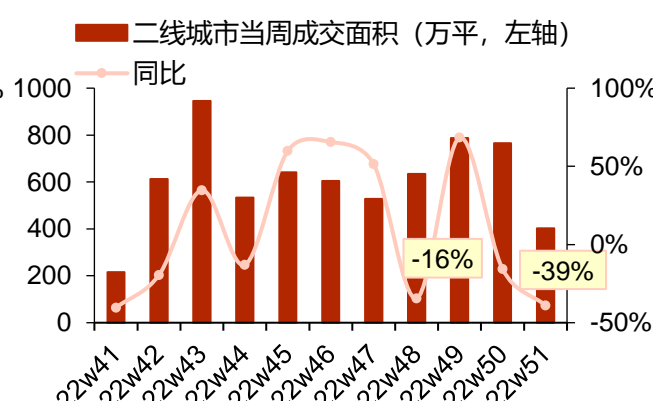
图：2022年全国100大中城市土地市场周度变化



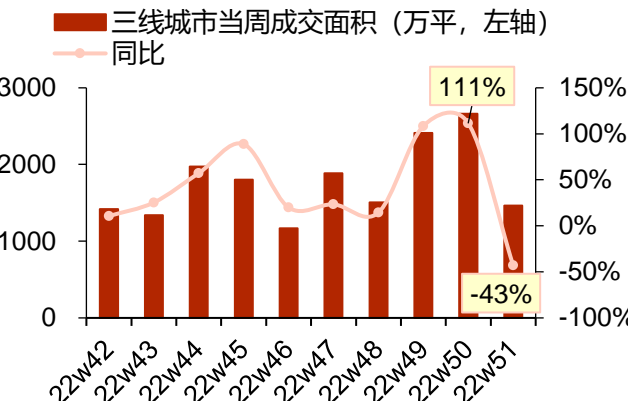
图：一线城市土地市场



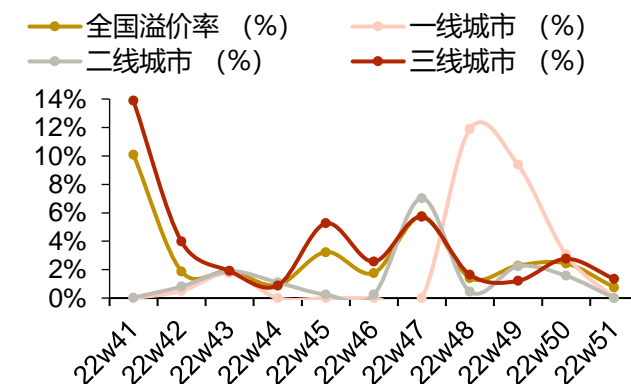
图：二线城市土地市场



图：三线城市土地市场



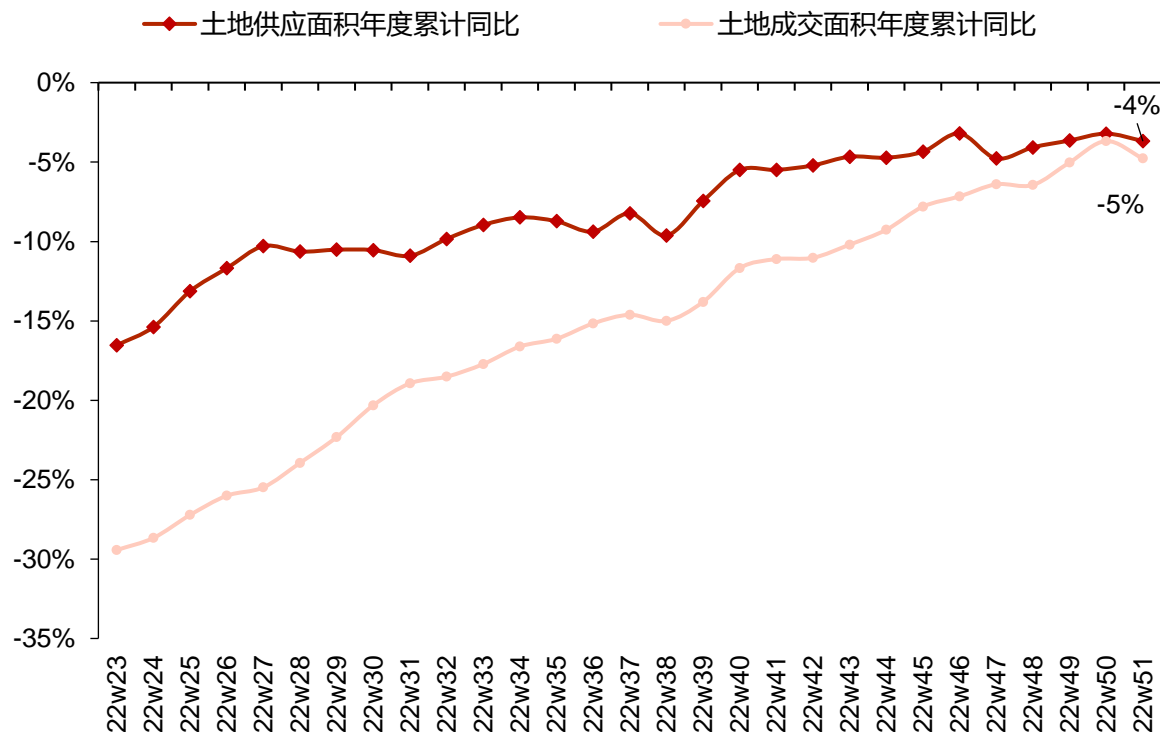
图：各线城市土地市场周溢价情况



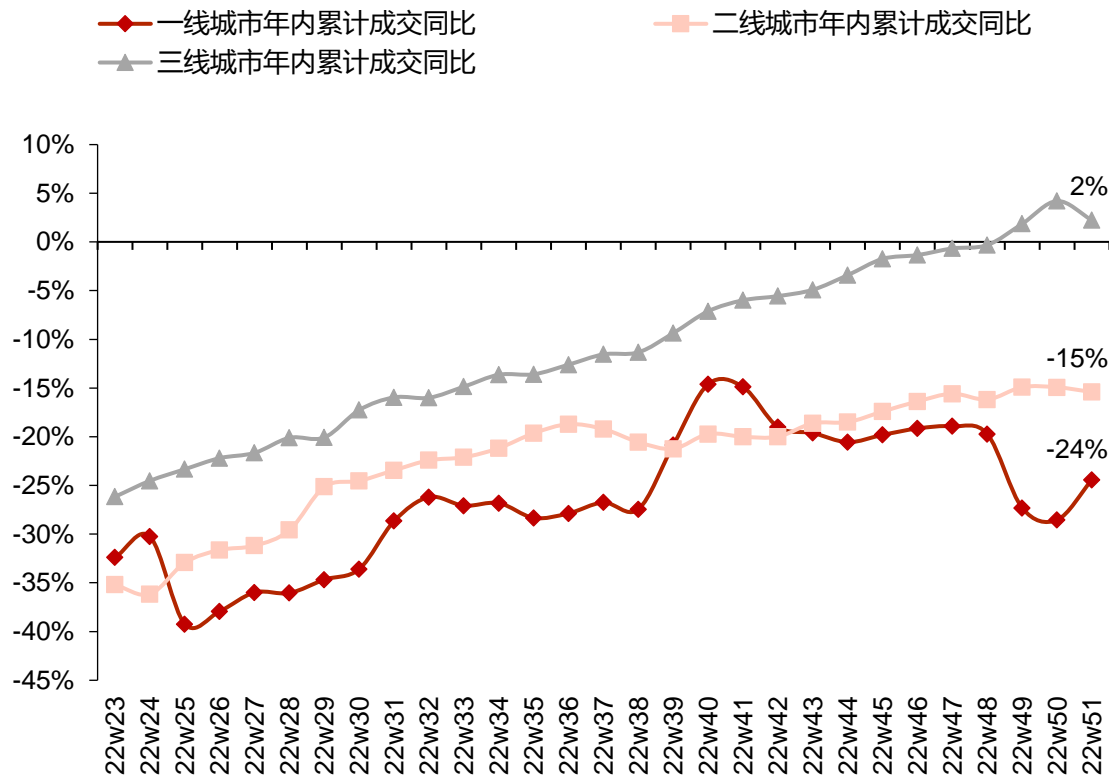
累计数据来看，截至2022年12月22日，全国100大中城市2022年土地累计供应面积123512万平，同比-4%，累计成交面积93707万平，同比-5%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积3198平，累计同比-24%，同比增速较上周上升5pct；2) 二线城市土地累计成交面积27656万平，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62852万平，累计同比+2%，连续四周正增长，较上周下降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



	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	碧桂园	2022-12-22	——	——	3.00	一般中期票据
	华发股份	2022-12-21	0.27	——	17.89	交易商协会ABN
		2022-12-21	5.10	5.40%	17.89	交易商协会ABN
	美的置业	2022-12-21	2.50	4.20%	2.00	一般公司债
		2022-12-21	2.50	2022.12.22-2024.12.21, 票面利率: 4.50%; 2024.12.22-2026.12.21, 票面利率: 4.50%+ 调整基点	4.00	一般公司债
	绿发投资	2022-12-21	20.00	2022.12.23-2025.12.22, 票面利率: 3%; 2025.12.23-2027.12.22, 票面利率: 3%+调整 基点	5.00	一般公司债
	苏州苏高新集团	2022-12-19	2.00	2.97%	0.62	超短期融资债券
	淮安中盛投资	2022-12-22	——	——	0.49	一般短期融资券

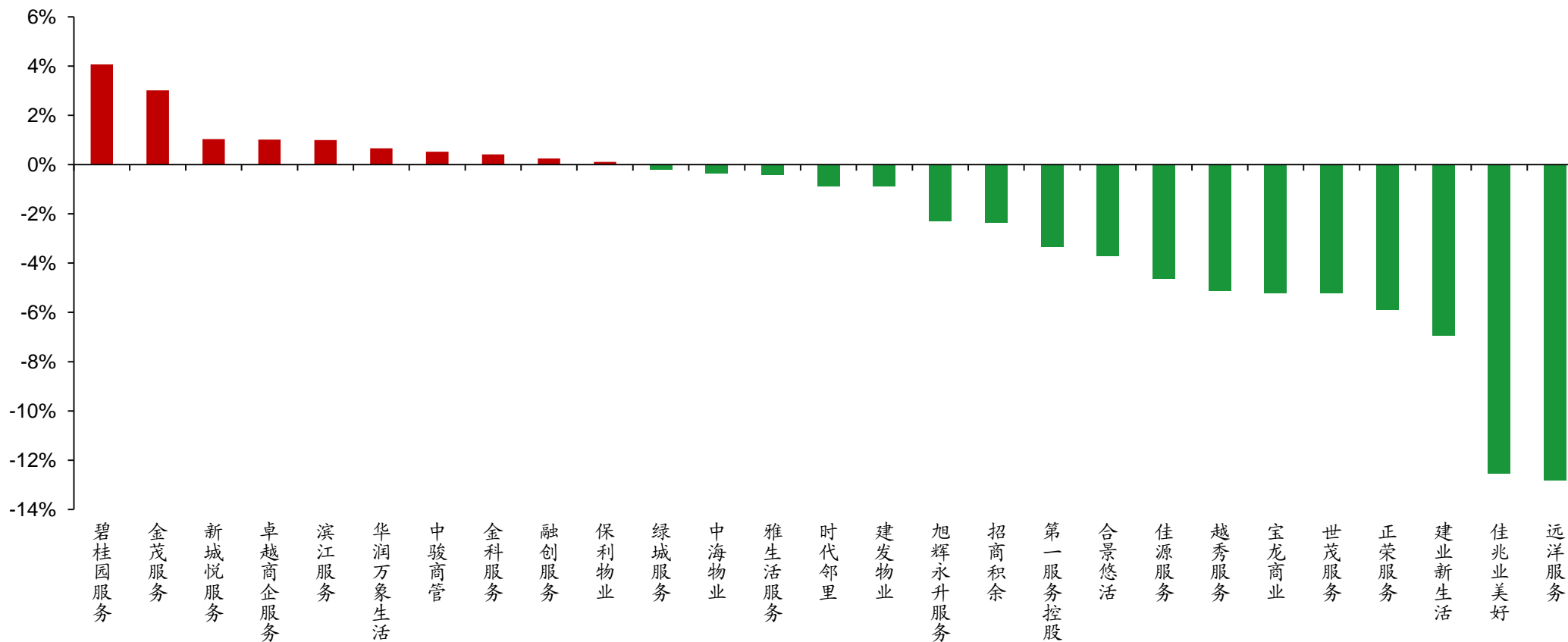
02

物业板块

本周（2022.12.17-2022.12.23）恒生指数上涨0.73%，恒生物业服务及管理下跌3.99%，恒生物业服务及管理跑输大盘4.73pct，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：碧桂园服务（+4.07%）、金茂服务（+3.02%）、新城悦服务（+1.04%）、卓越商企服务（+1.02%）和滨江服务（+1.00%）。

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)	最新收盘价 (港元)	年内累计涨幅 (%)	每股收益 (元/股)				PE (倍)				PEG2022
						2021A	2022E	2023E	2024E	2021A	2022E	2023E	2024E	
6098.HK	碧桂园服务	656	46.70	19.44	-58%	1.28	1.52	1.92	2.41	12.26	10.39	8.22	6.54	0.37
1516.HK	融创服务	125	7.95	4.10	-48%	0.41	-0.30	0.26	0.25	8.10	-11.20	12.96	13.06	-0.62
6049.HK	保利物业	260	61.30	46.90	-23%	1.53	1.94	2.46	3.13	24.83	19.55	15.44	12.13	0.58
0873.HK	世茂服务	72	5.42	2.90	-46%	0.46	0.10	0.22	0.26	5.11	22.96	10.44	8.90	-0.35
2869.HK	绿城服务	170	7.20	5.23	-27%	0.26	0.26	0.32	0.40	16.29	16.55	13.23	10.62	1.21
1995.HK	旭辉永升服务	82	12.08	4.70	-61%	0.37	0.46	0.61	0.78	10.39	8.25	6.27	4.88	0.22
2669.HK	中海物业	269	8.27	8.17	-1%	0.30	0.39	0.52	0.68	22.11	16.80	12.78	9.78	0.41
1755.HK	新城悦服务	85	11.18	9.75	-13%	0.62	0.73	1.06	1.34	12.74	10.83	7.45	5.89	0.24
9666.HK	金科服务	94	33.95	14.40	-58%	1.62	1.33	1.61	2.03	7.20	8.80	7.24	5.75	-
6677.HK	远洋服务	26	4.81	2.18	-55%	0.37	0.46	0.61	0.84	4.77	3.87	2.88	2.11	0.10
0816.HK	金茂服务	37	5.80	4.10	-29%	0.22	0.44	0.66	0.84	15.10	7.47	5.02	3.94	0.07
1209.HK	华润万象生活	866	36.35	37.95	4%	0.76	0.97	1.26	1.60	40.66	31.61	24.31	19.27	0.83
1502.HK	金融街物业	10	3.58	2.70	-25%	0.37	0.38	0.44	0.50	5.93	5.75	4.98	4.35	0.55
9909.HK	宝龙商业	42	14.50	6.55	-55%	0.69	0.82	0.97	1.17	7.66	6.49	5.47	4.55	0.30
3913.HK	合景悠活	37	3.20	1.81	-43%	0.33	0.37	0.41	0.00	4.44	3.98	3.57	-	0.31
6989.HK	卓越商企服务	48	4.62	3.96	-14%	0.42	0.51	0.62	0.74	7.69	6.28	5.20	4.33	0.24
6668.HK	星盛商业	20	3.75	1.94	-48%	0.18	0.21	0.28	0.36	8.50	7.33	5.67	4.38	0.25
001914.SZ	招商积余	167	20.26	15.72	-22%	0.48	0.62	0.78	0.97	32.50	25.47	20.17	16.19	0.75
002968.SZ	新大正	50	35.43	21.69	-39%	1.03	0.99	1.38	1.84	21.06	21.87	15.74	11.79	1.00
均值										14.07	11.74	9.84	8.25	0.36

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	2,432	25.42	3.20	19.58
1813.HK	合景泰富集团	302	9.48	1.90	8.08
1995.HK	旭辉永升服务	384	21.96	1.87	12.04
3319.HK	雅生活服务	269	18.91	0.42	18.30
0123.HK	越秀地产	257	8.31	0.19	6.74
1238.HK	宝龙地产	427	10.32	0.18	8.73
2669.HK	中海物业	491	14.94	0.15	-0.53
2669.HK	中海物业	491	14.94	0.15	-0.53
9979.HK	绿城管理控股	121	6.02	0.11	6.02
3900.HK	绿城中国	538	21.26	0.03	6.21
0817.HK	中国金茂	1,425	10.71	0.02	1.60
1209.HK	华润万象生活	47	2.08	0.01	-0.60
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
2869.HK	绿城服务	245	7.52	-0.02	-0.68
6098.HK	碧桂园服务	440	13.03	-0.02	5.47
0688.HK	中国海外发展	839	7.67	-0.05	4.52
1516.HK	融创服务	540	17.65	-0.05	12.40
1109.HK	华润置地	251	3.52	-0.06	1.18
0960.HK	龙湖集团	145	2.30	-0.07	1.22
2007.HK	碧桂园	2,091	7.57	-0.11	6.46
3990.HK	美的置业	98	7.24	-0.23	1.83
2202.HK	万科企业	322	16.91	-0.45	2.27
0873.HK	世茂服务	412	16.68	-0.73	12.76

03

重点公司公告

□ 房企公司公告

证券	公告日期	公告类型	内容
招商蛇口	2022-12-17	招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金预案	招商蛇口拟向不超过35名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，发行股份数量不超过本次交易前上市公司总股本的30%，金额不超过本次向交易对方发行股份支付对价的100%。
华发股份	2022-12-17	华发股份关于收购铨金投资有限公司100%股权事宜获得珠海市国资委批复的公告	公司收到控股股东珠海华发集团有限公司转发的珠海市人民政府国有资产监督管理委员会《关于协议转让铨金投资有限公司100%股权的备案意见》同意香港华发以协议转让方式向光杰投资转让铨金投资100%股权事宜。
	2022-12-17	华发股份关于非公开发行A股股票事项获得珠海市国资委批复的公告	同意华发股份以非公开发行股票方式向符合条件的不超过35名特定投资者发行不超过63,500万股（含63,500万股），拟募集资金总额不超过600,000万元。 同意华发集团参与认购本次华发股份非公开发行股票，认购金额不超过人民币 300,000 万元，且认购数量不低于本次非公开发行实际发行数量的28.49%。
华夏幸福	2022-12-20	华夏幸福关于以下属公司股权实施债务重组的公告	以所持有的下属公司股权注资搭建以物业服务、选址服务、园区运营服务为核心的“幸福精选平台”及片区开发综合服务、先进制造业/IDC/物流产业园招商运营、都市圈不动产代建和营销交易为核心的“幸福优选平台”，并以“幸福精选平台”及“幸福优选平台”股权作为偿债资源与公司金融债权人及经营债权人实施债务重组，在实施本次债务重组时，“幸福精选平台”以预测估值500亿元，“幸福优选平台”以预测估值521.40亿元为基数（前述预测估值均以第三方机构出具的估值报告为准），向债权人以预测估值的八折或七五折（早鸟期参与则享受七五折）的价格实施本次债务重组，即债权人将以不超过400.39亿元债权换取“幸福精选平台”及“幸福优选平台”分别不超过49%股权或相应收益权，债权人将通过持股平台间接持有该等股权或相应收益权。
金科股份	2022-12-17	关于公司债务情况的公告	截至2022年11月末，金科地产集团股份有限公司合并报表范围内总有息负债规模为652.94亿元，较2021年末减少153.16亿元；其中一年内（自2022年12月1日至2023年11月30日止）到期的有息负债余额为376.00亿元。
	2022-12-17	累计诉讼及仲裁事项的公告	截至本公告披露之日，除已披露过的诉讼、仲裁案件外，公司及公司控股子公司连续十二个月内累计收到相关法院等司法机关的执行文书涉及正在执行的案件金额合计为14.28亿元，占公司最近一期经审计净资产的3.67%。

证券	公告日期	标题	内容
荣盛发展	2022-12-22	荣盛发展2022年度非公开发行股票A股股票预案	本次非公开发行股票数量不超过1,304,449,155股（含） 本次非公开发行募集资金总额预计不超过300,000.00万元
融创中国	2022-12-22	2021年度报告	二零二一年，本集团全年实现收入达约人民币1,983.9亿元，受存货减值的影响，毛亏约人民币17.9亿元，剔除存货减值拨备影响后的毛利率约14.8%，本公司拥有人应占亏损达约人民币382.6亿元，核心净亏损达约人民币253.0亿元，剔除减值影响后的核心经营利润约为人民币125.7亿元。
蓝光发展	2022-12-21	蓝光发展关于提供担保进展情况的公告	截至2022年11月30日，公司及控股子公司对外担保余额为438.22亿元，占公司2021年期末经审计归属于上市公司股东净资产的3229.18%；其中，公司为控股子公司、控股子公司为本公司以及控股子公司相互间提供的担保余额为411.10亿元，占公司2021年期末经审计归属于上市公司股东净资产的3029.39%。 截至2022年11月30日，公司及控股子公司对外担保涉及到期未支付债务本金累计为215.70亿元。
我爱我家	2022-12-20	关于持股5%以上股东减持股份计划时间过半的进展公告	在本次减持计划期间内，五八有限公司通过大宗交易方式合计减持其持有的公司股份13,000,000股，占公司总股本的0.55%
旭辉控股集团	2022-12-21	自愿性公告-控股股东购买本公司股份	林中先生、林伟先生及林峰先生在公开市场购买合共1,000,000股本公司股份，总代价约为1,110,000港元
中国恒大	2022-12-20	季度信息更新	本年度1至11月期间，本集团实现合约销售金额人民币291.24亿元，合约销售面积351.62万平方米。
德信中国	2022-12-21	完成先旧后新配售现有股份及根据一般授权认购新股份	配售代理已按照配售价每股配售股份0.881港元成功将合共268,000,000股配售股份配售予不少于六名承配人。

□ 物业公司公告

证券	公告日期	标题	内容
建发物业	2022-12-22	有关出售厦门兆慧25%股权的关联交易	本公司间接全资附属公司厦门益睿与益悦订立股权转让协议，据此（其中包括）厦门益睿同意出售及益悦同意购买厦门兆慧的25%股权。股权转让协议项下的现金代价为人民币3,393,475元。
恒大物业	2022-12-20	季度信息更新	截至2022年10月31日，本集团在管面积约4.92亿平方米，覆盖22个省，5个自治区，4个直辖市及香港，共310余个城市，管理项目2,655个，向320多万户住户提供物业管理服务。截至2022年10月31日，本集团总签约面积约8.2亿平方米，签约项目总数3,093个。



风险提示

- 1) 房企开发资金到位速度不及预期
- 2) 融资实质进展不及预期

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。

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>