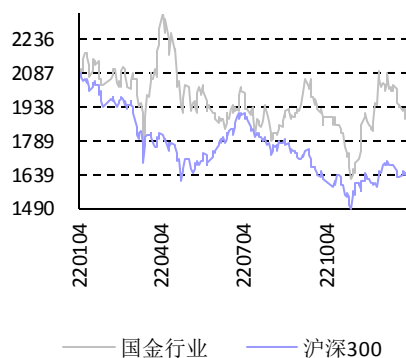


市场数据(人民币)

市场优化平均市盈率	18.90
国金房地产指数	1895
沪深300指数	3872
上证指数	3089
深证成指	11016
中小板综指	11615



相关报告

- 1.《LPR 维持不变，房贷利率仍有望下行-房地产行业周报》，2022.12.25
- 2.《东风已起，行业估值将迎重塑-地产年度策略》，2022.12.18
- 3.《房地产业重申为支柱，商票逾期有所缓解-房地产行业周报》，2022.12.18
- 4.《会议释放积极信号，支持力度或将加大-房地产行业点评》，2022.12.17
- 5.《需求端宽松加速，REITs 扩容利好融资-房地产行业周报》，2022.12.11

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

多城放开限购，大力度宽松可期

行业点评

- 本周地产、物业板块股价表现均偏弱。本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为-2.8%，在各板块中位列第 28；WIND 港股房地产板块涨跌幅为+0.2%，在各板块中位列第 19。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-1%，恒生中国企业指数涨跌幅为+0.9%，沪深 300 指数涨跌幅为+1.1%；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-2%和-2.2%。
- 2022 年集中土拍收官，全年热度较为低迷。本周全国 300 城宅地成交建面 3653 万 m²，单周环比-7%，单周同比+29%，平均溢价率 3%。2022 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 61748 万 m²，累计同比-31%；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。
- 年底业绩冲刺，本周新房成交环比上升明显。本周（12.24-12.30）35 个城市商品房成交合计 579 万平米，周环比+65%，周同比-24%。其中，一线城市周环比+75%，周同比-28%；二线城市周环比+72%，周同比-14%；三四线城市周环比-5%，周同比-68%。
- 二手房成交在上周低基数下环比上升，同比降幅较大。本周 15 个城市二手房成交合计 117 万平米，周环比+16%，周同比-27%。其中，一线城市周环比+48%，周同比-19%；二线城市周环比+6%，周同比-31%；三四线城市周环比+3%，周同比+35%。
- 多个二线城市放开限购，需求端放松政策加速落地。继 11 月杭州、成都、西安等城市优化购房政策，12 月初厦门、南京、武汉、合肥等二线城市加入放松需求端政策的队伍。近期佛山、东莞全面放开限购，郑州出台十二条政策涉及调整限购区域。二线城市正不断发力包含限购在内的一系列需求端放松政策。我们认为行业平稳发展的最终基石是销售复苏，预计未来高能级城市四限的适度宽松、房贷利率的持续下调、购房补贴契税减免等政策仍然可期，需求侧的宽松将支撑 2023 年市场销售复苏。
- 2022 全年土拍市场低迷，地方国资为拿地主力。①从拿地金额来看，2022 年 TOP100 企业拿地总额 12975 亿元，同比下降 48.9%。TOP100 拿地门槛值为 48 亿元，较 2021 年下降 24 亿元，TOP100 企业招拍挂权益拿地总额占全国 300 城土地出让金的比例为 35.3%。②从拿地企业来看，在 2022 年 22 城集中供地中，地方国资大量托底，拿地金额占比最高，达到 42.0%，央国企 37.4%，民企仅 15.8%、混合所有制企业 4.8%。③从城市来看，北京、上海、深圳、杭州、厦门和合肥的土地市场仍能维持较高热度，而长春、沈阳等城市至今未能推出第三批次集中供地，全年宅地供地计划完成率不足三成。

投资建议

- 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

多个二线城市放开限购，2022 全年土拍市场低迷.....	4
行情回顾.....	4
地产行情回顾	4
物业行情回顾	5
数据跟踪.....	6
宅地成交	6
新房成交	7
二手房成交.....	9
重点城市库存与去化周期.....	10
地产行业政策和新闻	11
地产公司动态.....	11
物管行业政策和新闻	13
物管公司动态.....	13
行业估值.....	14
风险提示.....	15

图表目录

图表 1: 近期多个二线城市放开限购	4
图表 2: 2022 年 22 城集中供地不同性质企业拿地占比.....	4
图表 3: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 4: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序	5
图表 5: 本周地产个股涨跌幅前 5 名.....	5
图表 6: 本周地产个股涨跌幅末 5 名	5
图表 7: 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅.....	5
图表 8: 本周物业个股涨跌幅前 5 名	6
图表 9: 本周物业个股涨跌幅末 5 名	6
图表 10: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率	6
图表 11: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m ²) 及同比.....	6
图表 12: 2022 年初至今权益拿地金额前 20 房企.....	7
图表 13: 40 城新房成交面积及同比增速.....	7
图表 14: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比.....	8
图表 15: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比.....	8
图表 16: 35 城新房成交明细 (万平方米)	8
图表 17: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周)	9
图表 18: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比.....	9
图表 19: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比.....	9

图表 20: 15 城二手房成交明细 (万平方米)	9
图表 21: 12 城商品房的库存和去化周期.....	10
图表 22: 12 城各城市能级的库存去化周期.....	10
图表 23: 12 个重点城市商品房库存及去化周期.....	10
图表 24: 地产行业政策新闻汇总	11
图表 25: 上市公司动态	11
图表 26: 物管行业资讯	13
图表 27: 物管公司动态	13
图表 28: A 股地产 PE-TTM.....	14
图表 29: 港股地产 PE-TTM	14
图表 30: 港股物业股 PE-TTM.....	14
图表 31: 覆盖公司估值情况	15

多个二线城市放开限购，2022 全年土拍市场低迷

- **多个二线城市放开限购，需求端放松政策加速落地。**继 11 月杭州、成都、西安等城市优化购房政策，12 月初厦门、南京、武汉、合肥等二线城市加入放松需求端政策的队伍。近期佛山、东莞全面放开限购，郑州出台十二条政策涉及调整限购区域。二线城市正不断发力包含限购在内的一系列需求端放松政策。我们认为行业平稳发展的最终基石是销售复苏，预计未来高能级城市四限的适度宽松、房贷利率的持续下调、购房补贴契税减免等政策仍然可期，需求侧的宽松将支撑 2023 年市场销售复苏。

图表 1: 近期多个二线城市放开限购

城市	时间	解除限购内容
佛山	2022/12/10	2022 年 12 月 10 日起，佛山市禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道暂停实施住房限购政策。至此，佛山市全面解除限购。
东莞	2022/12/26	2022 年 12 月 26 日起，东莞市莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区暂停实行商品住房限购政策，意味着东莞全域放开住房限购。
郑州	2022/12/30	郑州市住房保障和房地产管理局发布《支持房地产市场平稳健康发展相关政策》，包括十二条内容，其中涉及适度调整限购区域，结合郑州房地产市场供需实际，适度调整限购区域。

来源：各政府网站，国金证券研究所

- **2022 全年土拍市场低迷，地方国资为拿地主力。**①从拿地金额来看，2022 年 TOP100 企业拿地总额 12975 亿元，同比下降 48.9%。TOP100 拿地门槛值为 48 亿元，较 2021 年下降 24 亿元，TOP100 企业招拍挂权益拿地总额占全国 300 城土地出让金的比例为 35.3%。②从拿地企业来看，在 2022 年 22 城集中供地中，地方国资大量托底，拿地金额占比最高，达到 42.0%，央国企 37.4%，民企仅 15.8%、混合所有制企业 4.8%。③从城市来看，北京、上海、深圳、杭州、厦门和合肥的土地市场仍能维持较高热度，而长春、沈阳等城市至今未能推出第三批集中供地，全年宅地供地计划完成率不足三成。

图表 2: 2022 年 22 城集中供地不同性质企业拿地占比

批次	央国企		地方国资		混合所有制		民企	
	金额 (亿元)	占比	金额 (亿元)	占比	金额 (亿元)	占比	金额 (亿元)	占比
一批次	1991.3	40.1%	1568.2	31.6%	511.0	10.3%	893.3	18.0%
二批次	2560.6	47.3%	1941.9	35.9%	60.5	1.1%	849.2	15.7%
三批次 (20 城)	1398.9	28.6%	2680.0	54.8%	198.8	4.1%	616.9	12.6%
四批次 (17 城)	571.8	29.7%	949.2	49.3%	24.4	1.3%	378.7	19.7%
五批次 (4 城)	91.3	20.0%	258.7	56.5%	54.7	12.0%	52.8	11.5%
六批次 (武汉)	70.9	36.9%	88.0	45.8%	0.0	0.0%	33.2	17.3%
合计	6684.8	37.4%	7486.0	42.0%	849.4	4.8%	2824.1	15.8%

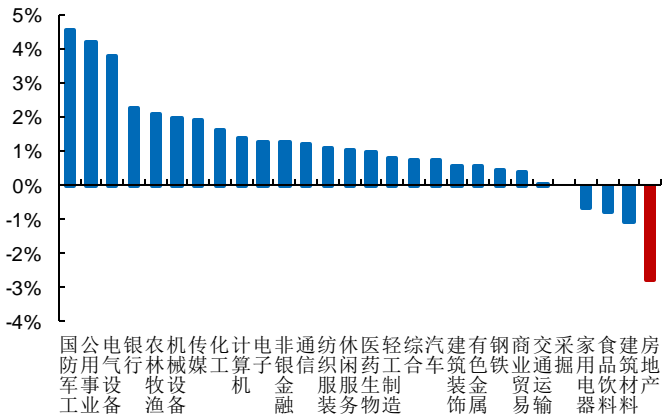
来源：中指研究院，国金证券研究所

行情回顾

地产行情回顾

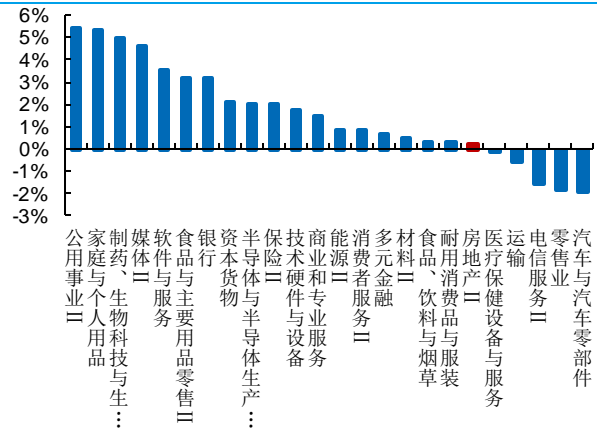
- 本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为-2.8%，在各板块中位列第 28；WIND 港股房地产板块涨跌幅为+0.2%，在各板块中位列第 19。本周地产涨跌幅前 5 名为卓朗科技、新华联、珠光控股、广宇发展、空港股份，涨跌幅分别为+32.7%、+26.9%、+26.8%、+11.5%、+6.7%；末 5 名为时代中国控股、宝龙地产、弘阳地产、中梁控股、禹洲集团，涨跌幅分别为-12.7%、-9.2%、-7.4%、-7.4%、-7.3%。

图表 3: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



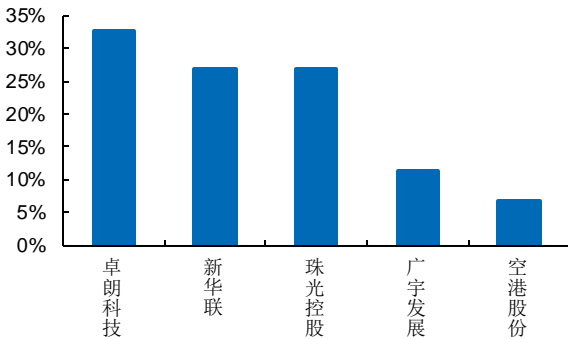
来源: wind, 国金证券研究所

图表 4: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序



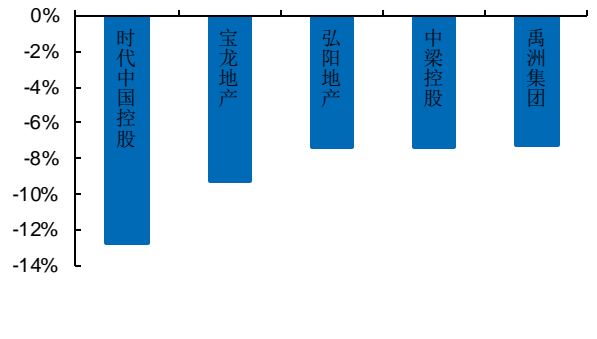
来源: wind, 国金证券研究所

图表 5: 本周地产个股涨跌幅前 5 名



来源: wind, 国金证券研究所

图表 6: 本周地产个股涨跌幅末 5 名

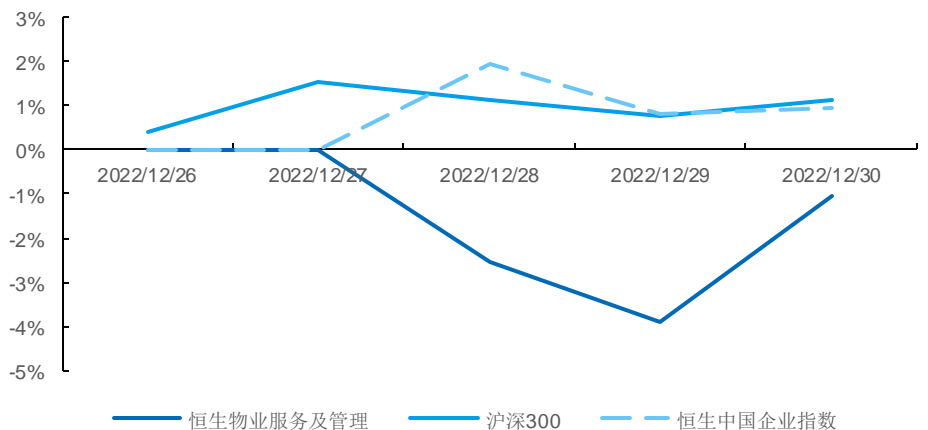


来源: wind, 国金证券研究所

物业行情回顾

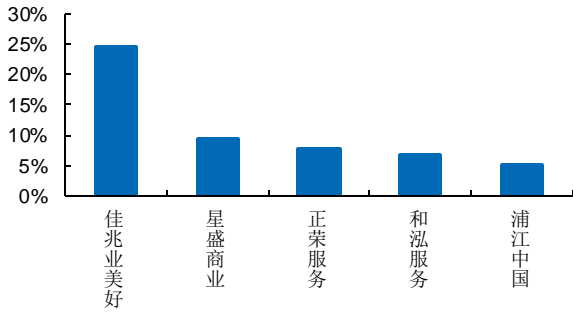
- 本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-1%，恒生中国企业指数涨跌幅为+0.9%，沪深 300 指数涨跌幅为+1.1%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为-2%和-2.2%。本周物业涨跌幅前 5 名为佳兆业美好、星盛商业、正荣服务、和泓服务、浦江中国，涨跌幅分别为+24.7%、+9.3%、+7.8%、+6.7%、+5%；末 5 名为领悦服务集团、建业新生活、康桥悦生活、时代邻里、弘阳服务，涨跌幅分别为-14.1%、-12.6%、-11.2%、-9.6%、-9.1%。

图表 7: 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅

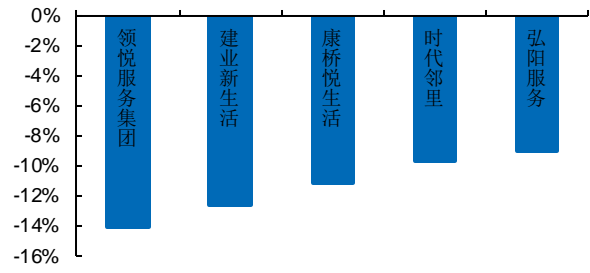


来源: wind, 国金证券研究所

图表 8: 本周物业个股涨跌幅前 5 名



图表 9: 本周物业个股涨跌幅末 5 名



来源: wind, 国金证券研究所

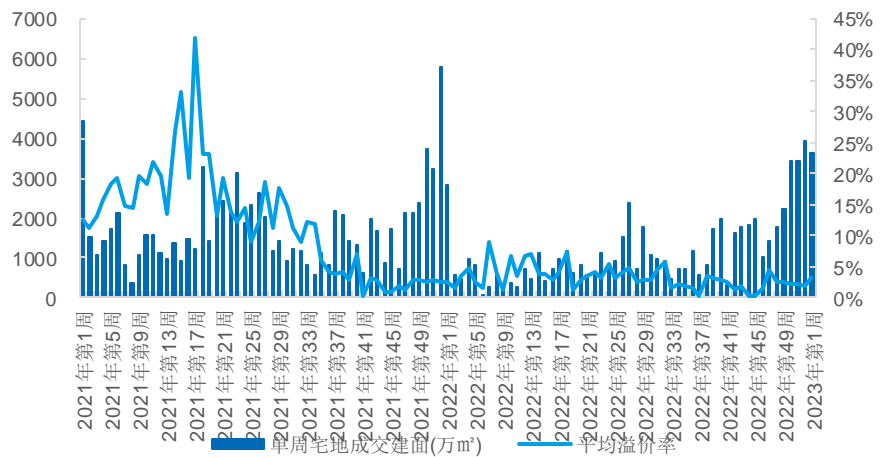
来源: wind, 国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

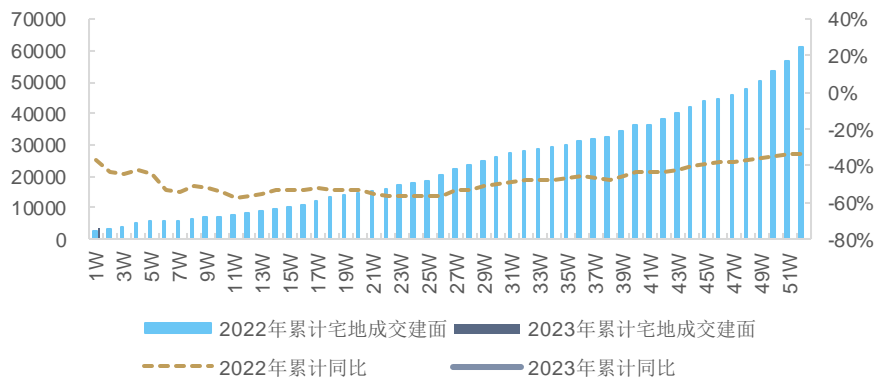
- 根据中指研究院数据, 2023 年第 1 周, 全国 300 城宅地成交建面 3653 万 m², 单周环比-7%, 单周同比 29%, 平均溢价率 3%。
- 2022 年初至今, 全国 300 城累计宅地成交建面 61748 万 m², 累计同比-31%; 年初至今, 华润置地、中海地产、保利发展、建发房产、招商蛇口的权益拿地金额位居行业前五, 分别为 873、751、734、544、525 亿元。

图表 10: 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 11: 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 12: 2022 年初至今权益拿地金额前 20 房企

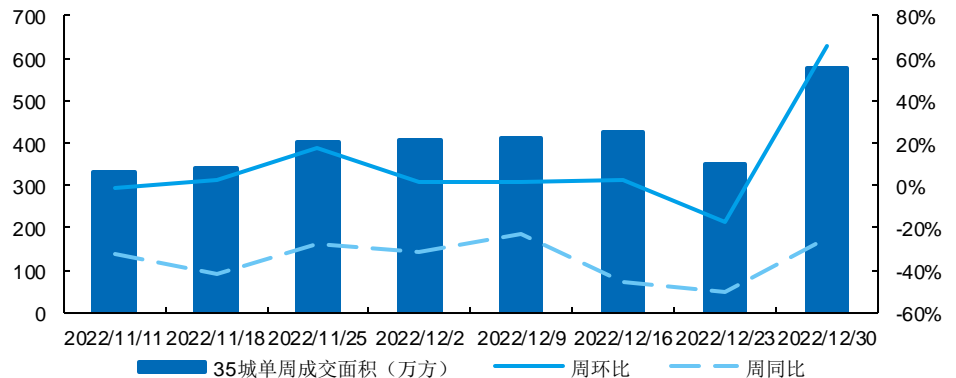
排行	企业名称	土地宗数 (宗)	权益拿地金额 (亿元)	权益建筑面积 (万 m ²)	总规划建面 (万 m ²)	溢价水平 (%)	楼面均价(元/ m ²)
1	华润置地	51	873	556	656	4.82	15856
2	中海地产	32	751	360	364	5.64	21023
3	保利发展	64	734	536	707	4.5	15962
4	建发房产	32	544	213	261	7.85	24411
5	招商蛇口	33	525	296	406	5.84	18412
6	绿城中国	27	466	227	265	7.92	19344
7	滨江集团	36	403	177	327	6.36	18193
8	中国铁建	55	371	513	651	2.83	6604
9	越秀地产	23	346	202	259	6.6	16771
10	华发股份	17	299	128	167	3.7	22534
11	武汉城建集团	11	257	180	187	0.04	14084
12	龙湖集团	26	256	261	288	3.02	10431
13	万科	19	241	180	234	10.04	12805
14	国贸地产	14	229	185	304	2.63	8290
15	广州地铁	5	174	91	91	0	19154
16	上海地产	2	174	40	46	0	41322
17	中国中铁	22	165	302	323	2.79	5720
18	伟星房产	13	152	144	151	7.79	10456
19	颐居建设	6	148	71	71	3.13	20943
20	中国金茂	10	140	82	126	2.47	14476

来源: 中指研究院, 国金证券研究所注: 截至 2022 年底

新房成交

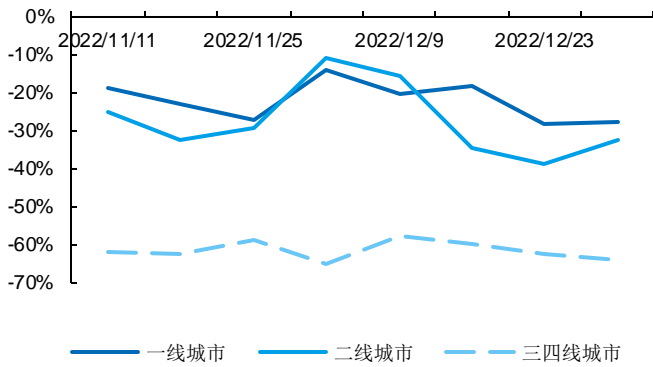
- 根据 wind 数据, 本周 (12 月 24 日-12 月 30 日) 35 个城市商品房成交合计 579 万平方米, 周环比+65%, 周同比-24%, 月度累计同比-36%, 年度累计同比-30%。其中:
 - 一线城市: 周环比+75%, 周同比-28%, 月度累计同比-28%, 年度累计同比-24%;
 - 二线城市: 周环比+72%, 周同比-14%, 月度累计同比-33%, 年度累计同比-28%;
 - 三四线城市: 周环比-5%, 周同比-68%, 月度累计同比-64%, 年度累计同比-47%。

图表 13: 40 城新房成交面积及同比增速

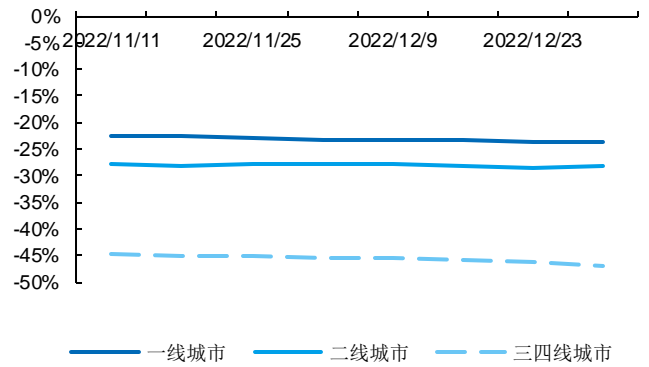


来源: wind, 国金证券研究所

图表 14: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比



图表 15: 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

来源: wind, 国金证券研究所

图表 16: 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	36.0	115%	-19%	90.2	-27%	1133	-21%
上海	31.8	8%	-35%	172.7	-19%	1788	-19%
广州	25.0	30%	-60%	91.8	-50%	1007	-36%
深圳	31.1	483%	105%	56.4	9%	514	-17%
杭州	25.0	102%	-51%	95.5	-40%	1094	-31%
宁波	11.5	206%	38%	28.4	4%	410	-44%
南京	11.4	198%	-66%	55.8	-53%	898	-32%
苏州	39.0	128%	63%	88.7	5%	1082	-12%
武汉	90.7	94%	23%	209.1	-32%	1695	-41%
济南	35.6	152%	-1%	93.7	-35%	1157	-28%
青岛	56.8	101%	27%	146.1	-1%	1827	6%
成都	80.7	40%	-13%	273.7	-51%	2801	-25%
福州	3.9	-15%	-70%	29.9	-31%	305	-46%
厦门	-	-	-	-	-	-	-
佛山	29.9	-17%	-50%	141.4	-28%	1398	-22%
南宁	19.7	319%	110%	54.6	17%	717	-30%
无锡	3.0	-	-80%	23.4	-43%	425	-36%
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	0.8	11%	-61%	3.2	-85%	80	-62%
温州	12.0	14%	-13%	46.3	0%	777	-29%
金华	-	-	-	-	-	-	-
惠州	3.4	-22%	-39%	19.7	-8%	206	-32%
泉州	-	-	-	-	-	-	-
扬州	7.0	25%	32%	29.0	12%	205	-35%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	1.8	-47%	-60%	9.8	-34%	114	-12%
汕头	2.5	-34%	-53%	12.7	-37%	155	-43%
江门	7.5	-31%	25%	28.6	51%	227	13%

清远	-	-	-	-	-	-	-
莆田	0.9	-66%	-56%	8.6	-9%	91	-55%
芜湖	3.3	-4%	-42%	14.5	-43%	247	-60%
岳阳	5.0	607%	55%	14.9	5%	163	-32%
韶关	3.1	49%	-	10.6	125%	130	-13%

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

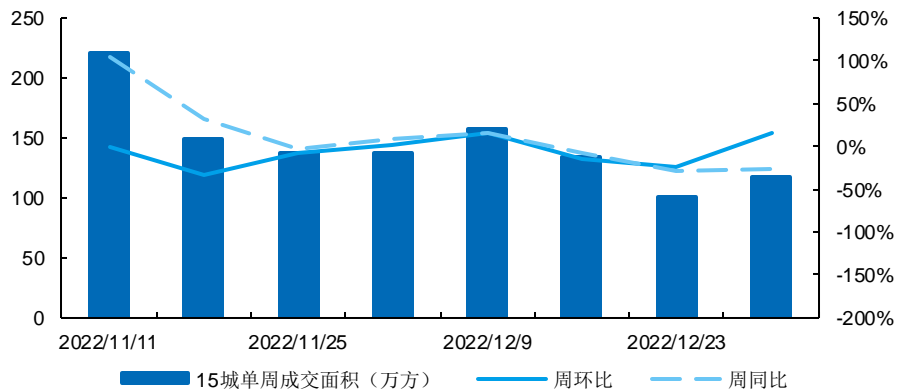
根据 wind 数据, 本周 (12 月 24 日-12 月 30 日) 15 个城市二手房成交合计 117 万平米, 周环比+16%, 周同比-27%, 月度累计同比-9%, 年度累计同比-9%。其中:

一线城市: 周环比+48%, 周同比-19%, 月度累计同比-31%, 年度累计同比-26%;

二线城市: 周环比+6%, 周同比-31%, 月度累计同比-4%, 年度累计同比-1%;

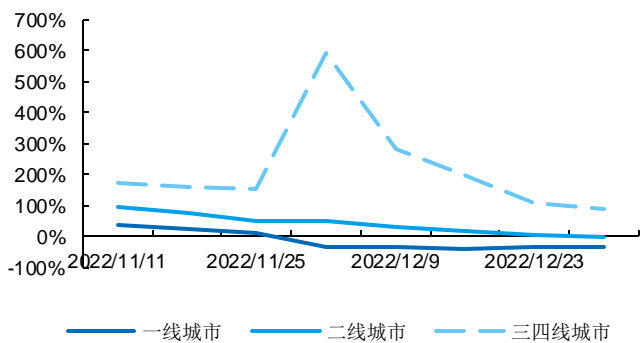
三四线城市: 周环比+3%, 周同比+35%, 月度累计同比+91%, 年度累计同比-23%。

图表 17: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周)



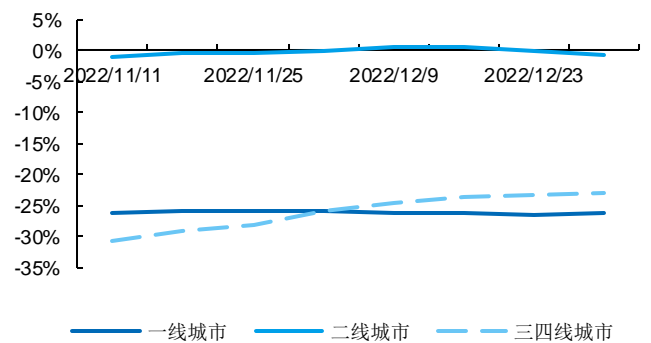
来源: wind, 国金证券研究所

图表 18: 一二三线城市二手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 19: 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

图表 20: 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	30.2	68%	-18%	86.1	-36%	1,400	-24%
深圳	4.7	-16%	-21%	24.3	-6%	257	-36%
杭州	5.4	-34%	-50%	30.2	15%	336	-36%

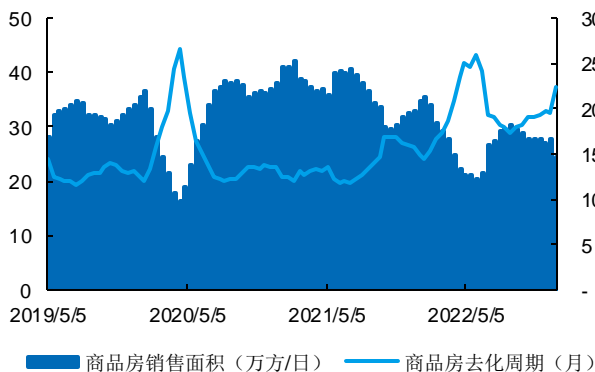
南京	5.3	-2%	-55%	42.9	-28%	642	-29%
苏州	5.5	-27%	-53%	46.7	-6%	710	-10%
成都	35.3	23%	10%	138.9	12%	1,615	180%
厦门	-	-	-	-	-	-	-
南宁	3.3	263%	35%	13.3	13%	157	-3%
青岛	7.1	17%	-25%	37.2	-4%	483	-19%
佛山	9.7	7%	-33%	51.5	-17%	706	-13%
东莞	3.8	-14%	-8%	21.8	41%	225	-10%
金华	1.8	-26%	-73%	10.8	-56%	138	-54%
江门	1.8	76%	8%	6.8	-20%	80	-26%
扬州	1.8	-18%	12%	17.9	160%	142	13%
衢州	0.8	-25%	0%	4.7	-	70	-52%

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

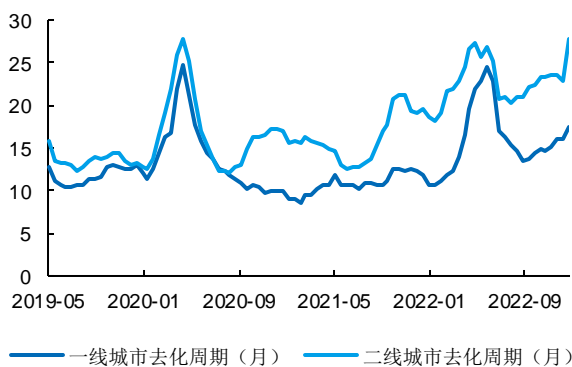
本周 12 城商品房库存 (可售面积) 为 1.64 亿平米, 环比+0.1%, 同比+4.1%。
以 3 个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为 22.4 月, 较上周+1.6 个月, 较去年同比+6.8 个月。

图表 21: 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 22: 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 23: 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	2,741	12%	3.3	27.6	-0.32
上海	633	12%	5.6	3.8	0.14
广州	2,297	15%	2.3	33.4	1.24
深圳	943	22%	1.4	21.9	-1.44
杭州	871	-3%	3.1	9.2	0.84
南京	2,898	7%	1.9	49.8	2.95
苏州	1,381	-14%	2.4	19.3	0.81
福州	1,369	-4%	0.7	66.7	2.09
南宁	837	-17%	1.6	17.0	1.12
泉州	700	0%	0.2	93.6	2.78
温州	1,321	12%	1.4	31.5	11.43

莆田	371	-11%	0.3	43.5	1.89
----	-----	------	-----	------	------

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。

房地产行业政策和新闻

图表 24: 房地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2022/12/26	东莞	东莞莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区的新建商品住房和二手商品住房, 须自商品房买卖合同(或房地产买卖合同)网签备案之日起满 3 年或取得不动产权证满 2 年方可上市交易, 上述区域暂停实行商品住房限购政策, 意味着即日起东莞全域放开住房限购。
2022/12/26	潍坊	潍坊市住房公积金管理中心发布《关于优化调整住房公积金管理政策的通知》: ①将贷款额度上限提高 10 万元, 最高贷款额度提高到 60 万元, 政策实施有效期至 2023 年 12 月 31 日。②降低首套房最低首付款比例, 由现行的 30% 调整为 20%。取消购房面积(144 m ²)、存量房建设年限(10 年)对首付款比例的影响。执行统一标准: 首套房首付比例不得低于 20%, 二套房首付比例不得低于 30%。
2022/12/27	广州	广州住房公积金管理中心发布《广州住房公积金管理中心关于调整存量房住房公积金贷款购房交易资金监管的通知》, 明确广州市存量房住房公积金贷款不再试行购房交易资金监管, 住房公积金贷款业务受托机构不得强制要求办理。《通知》出台前, 二手房交易的首期款需存入公积金中心指定的资金监管机构进行监管, 待整个交易手续完成后再移交给卖方; 《通知》正式实施后, 广州二手房公积金贷款交易手续将进一步简化, 买方首付款可直接划付至卖方账户, 并同步申请公积金贷款。
2022/12/27	广州	广州市规资局发布《关于进一步深化不动产登记便民暖企服务的通知》, 推出一系列深化便民暖企服务举措, 共计十二条。通知提到, 深化二手房“带押过户”, 联合相关银行机构加强业务协同, 灵活开展登记业务合并办理, 实现企业群众办理在押不动产转移登记时, 无需提前归还旧贷款、注销抵押, 即可一并完成过户、新设抵押和发放新贷款等手续, 进一步减少办事成本和时间。
2022/12/28	重庆	重庆市出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》: ①优化商业贷款住房套数认定: 居民在中心城区以外区县新购住房的, 个人住房商业贷款仅将所在区县的住房纳入套数核查范围。居民将存量住房盘活用作保障性租赁住房 and 长租房的, 该套住房租赁合同已备案, 且取得保障性租赁住房认定书或长租房承诺的, 可不纳入家庭住房套数计算; 原则上一个家庭只核减一套。②促进一二手房良性循环: 支持“先买新再卖旧”家庭购置改善性住房, 对拟出售家庭唯一住房的, 房地产企业可延长认购期, 支持其出售原住房; 对已网签出售的家庭唯一住房, 可不纳入住房贷款套数核查范围。
2022/12/29	漳州	1、实施购买新建商品房补贴: 购房人属漳州市户籍的, 每套按成交合同总额的 0.5% 给予补贴, 每套最高补贴金额不超过 1.5 万元; 购房人属非漳州市户籍的, 每套按成交合同总额的 0.7% 给予补贴, 每套最高补贴金额不超过 2 万元。2、实施购买二手房补贴: 对在漳州市购买二手房的购房人(家庭), 在二手房完成转移登记后, 由二手房属地财政部门对购房人缴纳的地方级交易负担予以全额补贴支持。3、支持“卖旧买新”改善住房: 二手房卖方出售漳州市二手房后, 由本人、配偶或其子女在漳州市购买新建商品住房的, 在二手房完成转移登记、新建商品住房备案后, 由新建商品住房属地财政部门给予二手房卖方一次性补贴, 具体为: 本人、配偶购买新建商品住房的, 补贴 5000 元; 其子女购买新建商品住房的, 补贴 1 万元。4、实施二手房“带押过户”。
2022/12/29	大连	大连市税务局发布消息, 2023 年 1 月 1 日起, 居民在大连市承受第三套及以上非普通住房、非住房、土地权属, 以及单位承受房屋、土地权属的契税税率由现行的 4% 调整为 3%。至此, 大连市契税最高税率由 4% 调降至 3%。据介绍, 本次政策调整涉及的范围包括四种情形: 一是居民在大连市承受第三套及以上非普通住房; 二是居民承受非住房, 例如公寓等; 三是居民承受土地权属; 四是单位承受房屋、土地权属, 这些契税应税行为由原来适用 4% 税率调整为 3%, 下降幅度达到 25%, 单位和个人的税收负担大大减轻。
2022/12/30	郑州	郑州市住房保障和房地产管理局发布《支持房地产市场平稳健康发展相关政策》, 包括十二条内容。一是适度调整限购区域。二是支持团购在售商品住房。三是确保新市民、都市圈居民购房同等待遇。四是扩大住房有效需求。五是推进租购并举。六是落实购房税收优惠政策。七是开展购房补贴。八是优化新市民购房金融服务。九是降低购房信贷负担。十是执行“认贷不认房”政策。十一是优化贷款二套房认定标准。十二是加大住房公积金支持。

来源: 各政府网站, 国金证券研究所

地产公司动态

图表 25: 上市公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
光明地产	2022/12/26	担保	2022 年 10 月 25 日至 11 月 30 日, 因申请贷款等原因, 公司及子公司为下属 4 家企业提供对外担保合计为人民币 1.86 亿元。截至 2022 年 11 月 30 日, 公司及子公司对外担保总额为人民币 49.17 亿元, 占公司最近一期经审计净资产的 39.26%。

阳光城	2022/12/26	担保	<p>公司为子公司光耀恒荣 1.7 亿元融资提供担保,截至公告日,公司及控股子公司对参股公司提供担保实际发生金额为 120.81 亿元,占最近一期经审计合并报表归属母公司净资产 66.41%。</p> <p>公司下属三家全资子公司拟分别与固安产发产业港投资有限公司、固安产发教育投资有限公司签署《资产转让协议》,拟以总价款 9.99 亿元转让四项资产,标的资产转让价款将专项用于公司下属子公司保交房相关支出、回迁安置房建设支出、税金缴纳以及双方共同同意的其他用途。</p>
华夏幸福	2022/12/26	出售资产	<p>公司下属全资子公司中星集团拟转让所持春日置业的 50% 股权及债权予弘久实业,代价 5.2 亿元。</p>
中华企业	2022/12/26	出售项目股权	<p>公司全资子公司天泉置业将以自有或自筹资金收购沅锦悦蓉持有的中金澍茂 49% 股权,股权收购对价约为 1.35 亿元。收购完成后,中金澍茂将成为公司全资子公司。</p>
大悦城	2022/12/26	收购股权	<p>公司作为借款人与控股股东必胜有限公司(由董事会联席主席杨惠妍全资拥有之公司)订立贷款协议,必胜已同意借出本金额为 50.55 亿港元的贷款,以支持公司经营发展。</p>
碧桂园	2022/12/27	股东借款	<p>公司于 2021 年 5 月发行 3.25 亿美金且拟于 2024 年 5 月到期票面利率 6.85% 的优先票据,并在香港联合交易所有限公司上市。上述优先票据项下一笔金额为 1113.13 万美元的利息应于 2022 年 11 月 28 日到期兑付,但当前公司境内现金流严重受限,即使公司竭尽所能,预计宽限期(30 天)内无法取得履行境外债务所需之足够现金予以支付。</p>
金科股份	2022/12/27	违约	<p>公司控股股东富域发展解除质押 7000 万股,占其所持公司股份比例的 5.08%,占公司总股本的 3.1%。</p>
新城控股	2022/12/27	解除质押	<p>公司作为借款人与多家原贷款人金融机构及中国工商银行(亚洲)有限公司(融资代理)订立融资协议,原贷款人已同意向公司提供以港元及美元计值的双币定期贷款融资,总金额为 2.8 亿美元,自融资协议日期起计为期 36 个月。</p>
碧桂园	2022/12/28	再融资	<p>公司分别为子公司厦门西海湾邮轮城、武汉招城置业、武汉招瑞置业、苏州招荣提供担保,担保金额分别为 20.49 亿元、2.5 亿元、7.65 亿元、5.2 亿元。</p>
招商蛇口	2022/12/28	担保	<p>公司全资子公司拟向华润置地转让其持有的下属公司华御江(武汉)房地产开发有限公司 100% 股权、华御汉(武汉)房地产开发有限公司 100% 股权、华御元(南京)房地产开发有限公司 60% 股权、华御城(深圳)物业管理有限公司 100% 股权,以及华夏幸福拟向华润置地转让其持有的对前述标的股权公司的 142.3 亿元往来债权,其中标的股权转让价款为人民币 4 元,标的债权转让价款为人民币 123.99 亿元,以上合计金额为人民币 124 亿元。</p>
华夏幸福	2022/12/28	出售资产	<p>由于 2020 数码化服务协议将于 2022 年 12 月 31 日届满,公司与上海悦商信息科技有限公司于 2022 年 12 月 28 日订立 2023 数码化服务协议,以重续提供该等服务的框架,自 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日(包括首尾两日),为期三年。</p>
宝龙地产	2022/12/28	关联交易	<p>公司合共 8.4 亿股配售股份已成功按配售价每股 1.14 港元配售予不少于 6 名获配售人。此外,认购事项全部条件已达成且认购事项已于 12 月 28 日完成。卖方已按认购价(与配售价相同)认购合共 8.4 亿股认购股份。认购股份相当于认购事项完成后经扩大的已发行股份总数约 8.07%。公司自认购事项收取的所得款项净额约为 9.46 亿港元。</p>
旭辉控股集团	2022/12/29	完成配股	<p>公司完成发行 2022 年度第五期中期票据,发行金额为人民币 37 亿元,募集资金已于 2022 年 12 月 28 日到账,发行利率 3.0%/年,期限 3 年。</p>
万科 A	2022/12/29	发行中票	<p>公司于 2017 年 12 月 28 日通过《框架协议补充协议》,将《框架协议》约定的定金金额由 10 亿元人民币增加至 70 亿元人民币,同时,北京千禧世豪和北京中胜世纪将其合计持有的华夏人寿保险股份有限公司 33.41% 股份的表决权委托给公司行使,委托期限至中国保监会批准本次重大资产购买事项且相关工商变更登记完成之日或本次重大资产购买事项终止之日。截至目前,公司已依据协议及双方协商的时间及交易进程支付了定金 70 亿元。重大资产购买事项完成后,公司主营业务将发生重大调整。</p>
中天金融	2022/12/29	重组进度	<p>公司鉴于流动资金有压力,将暂停其境外债务付款。公司旨在为境外债务取得一个整体解决方案,确保其境外债权人得到公平公正待遇,并提供可持续的资本构架。为此,公司将积极并建设性地与境外债权人接触并寻求其支持。</p>
力高集团	2022/12/29	重组进度	<p>公司与龙光交通、龙光物业续订 2022 年项目开发管理总协议、2022 年物业管理服务总协议及 2022 年租赁总协议,固定年期均自 2023 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止(包括首尾两日)。</p>
龙光集团	2022/12/30	关联交易	<p>配股的认购事项已完成,卖方按认购价每股认购股份 2.32 港元(与配售价相同)认购合共 2.685 亿股认购股份,认购股份占公司紧随认购事项完成后经配发及发行认购股份扩大的已发行股本约 5.99%。公司自认购事项获得总所得款项净额约 6.17 亿港元。</p>
雅居乐集团	2022/12/30	完成配股	<p>公司拟通过邮储银行北京东城区支行支付下属/关联公司的上游供应商、施工方对债务人的应收账款并以此开展供应链保理业务。本次产品总规模不超过 10 亿元(含),基础资产为公司下属/关联公司的上游供应商、施工方对债务人的应收账款,各期产品</p>
首开股份	2022/12/30	保理	

上坤地产	2022/12/30	出售项目股权	存续期限为不超过 12 个月，具体各期产品利率根据市场情况确定。 公司全资附属公司杭州上坤置业拟通过协议方式，以 3345.24 万元价格向杭州梦实企业管理有限公司出售杭州恒坤置业有限公司全部股权。
华润置地	2022/12/30	关联交易	为提供更高弹性，灵活管理盈余现金资源，公司订立 2022 年框架贷款协议，容许公司将旗下及其附属公司部份盈余现金资源，贷予其他华润股份系公司（包括华润股份及华润集团）。 为充分发挥各方优势，本着“互利共赢、长期合作、共同发展”的基本原则，建立长期、紧密、稳定的跨境金融合作关系，公司和澳门国际银行于 2022 年 12 月 29 日在福州签订了《跨境金融合作协议》。双方在跨境金融服务方面开展多层次银企合作，未来两年内澳门国际银行向公司及权属企业提供和引导总额不低于人民币 15 亿元人民币的综合授信支持，协议有效期两年。
中国武夷	2022/12/30	合作	自 2021 年下半年以来，中国物业市场的合同销售及流动资金状况转差，公司未能不受此趋势所影响。公司目标是整体管理其离岸债务，确保其债权人获得公平公正的待遇，并提供可持续的资本架构。为达成此目标且鉴于流动资金紧张，公司预期暂停支付其离岸债务的款项。未能还款或会导致公司债权人要求加快偿还其债务。
时代中国控股	2022/12/30	违约	2022 年 1-11 月，公司累计合同销售额约人民币 198.8 亿元。于公告日，公司近九成房地产项目按计划及进度进行，公司继续确保项目竣工交付，同时整合资源盘活项目的建设及销售，降低营运开支，全力设法改善流动性状况。公司亦与若干境内金融机构订立安排延长本金逾人民币 270 亿元现有境内融资安排的期限，另有其他境内融资安排展期工作已进入与境内债权人的协商阶段。
中国奥园	2022/12/30	重组进展	

来源：公司公告，国金证券研究所

物管行业政策和新闻

图表 26: 物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2022/12/25	北京	中国共产党北京市第十三届委员会第二次全体会议召开，市委全会部署 2023 年十大重点工作，要求完善超大城市治理体系，狠抓物业管理突出问题。坚持首都规划权属党中央，落实好城市总规实施第二阶段重点任务，坚持减量发展，守住战略留白，大力推动城市更新。持续提升城市精细化治理水平，巩固拓展背街小巷整治提升成果，加强生活垃圾全流程精细化管理，狠抓物业管理突出问题和“治理类小区”治理，深化“回天有我”创新实践。深化接诉即办工作，强化主动治理、未诉先办，坚持“每月一题”集中破解高频共性难题。

来源：政府官网，国金证券研究所

物管公司动态

图表 27: 物管公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
招商积余	2022/12/28	成立新公司	公司联合黄埔教育集团（广州）有限公司成立育商（广州）城市运营服务有限公司，注册资本 500 万，黄埔教育集团（广州）有限公司持股 51%、公司持股 49%。
碧桂园服务	2022/12/28	成立新公司	公司新增投资企业上海中梁通点文化传播有限公司，注册资本为 200 万元，由公司 100%持股。
绿城服务	2022/12/29	关联交易	公司全资附属公司绿城物业服务与蓝颂供应链订立新销售框架协议以重续销售框架协议，年期自 2023 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止三个年度。据此，蓝颂供应链同意向绿城物业服务及/或其附属公司供应各种农业商品及产品，包括但不限于新鲜农产品及食品。
卓越商企服务	2022/12/29	终止出售	有关出售深圳市卓投小额贷款有限责任公司全部股权，鉴于未能就股份转让协议及其项下拟进行的交易自中国小额信贷行业的主管机构获得必要批准，经参考约定条款及卓越物业管理与买方公平磋商后，双方订立终止协议，据此卓越物业管理与买方同意卓越物业管理于终止协议的日期起 15 日内一次性向买方不付息支付相当于已支付代价的总额人民币 3.05 亿元，并终止股份转让协议。
越秀服务	2022/12/30	关联交易	公司间接全资附属公司武汉樾服（受让方）与越秀地产附属公司武汉嘉益（转让方）订立停车位协议，受让方已同意收购，且转让方已同意转让停车位的使用权，代价为人民币 1040 万元。
恒大物业	2022/12/30	关联交易	现有持续关连交易协议的现有期限将于 2022 年 12 月 31 日到期，公司于 2022 年 12 月 30 日与中国恒大订立 2023 年持续关连交易协议，以重续现有持续关连交易协议，服务期限至 2025 年 12 月 31 日止为期三年。服务范围为公司将向恒大联系人租赁位于恒

大联系人开发并由公司管理的住宅及商业物业内的若干车位，用于分租给住户及租户。

来源：公司公告，乐居财经，国金证券研究所

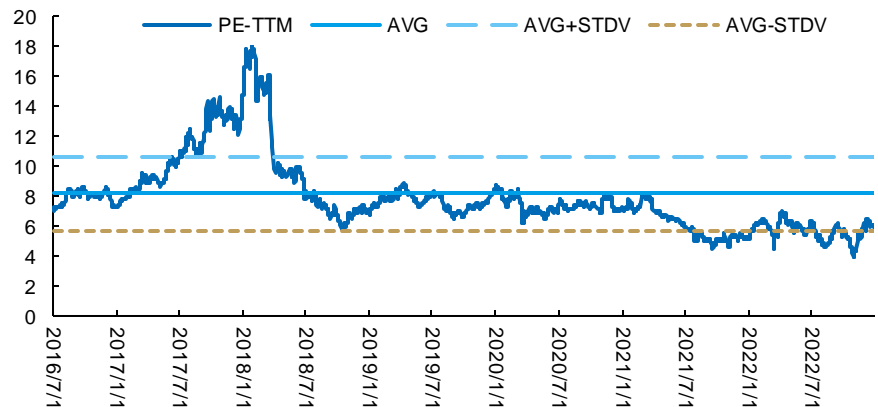
行业估值

图表 28: A 股地产 PE-TTM



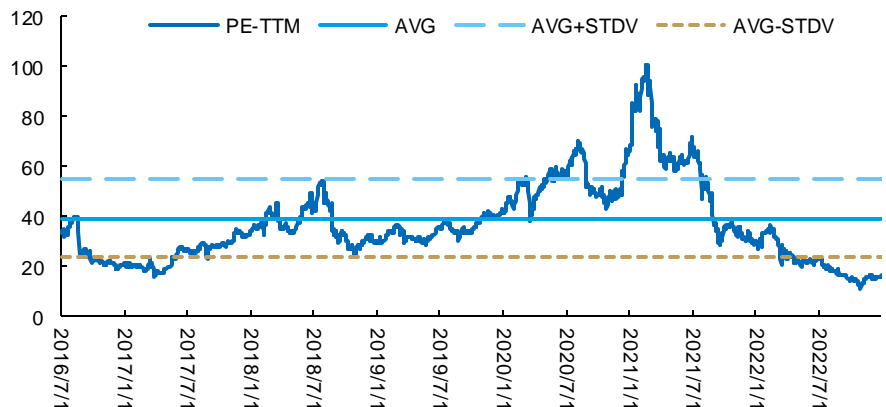
来源：wind，国金证券研究所

图表 29: 港股地产 PE-TTM



来源：wind，国金证券研究所

图表 30: 港股物业股 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表 31: 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	2,039	9.1	8.7	7.9	225.2	235.5	257.1	-46%	5%	9%
600048.SH	保利发展	买入	1,811	6.6	6.0	5.2	273.9	301.8	345.3	-5%	10%	14%
001979.SZ	招商蛇口	买入	977	9.4	10.5	8.0	103.7	93.0	121.4	-15%	-10%	31%
600153.SH	建发股份	买入	410	6.7	6.3	5.3	61.0	65.1	76.9	35%	7%	18%
002244.SZ	滨江集团	买入	275	9.1	6.9	5.2	30.3	40.1	52.9	30%	32%	32%
0688.HK	中国海外发展	买入	2,014	5.0	4.9	4.6	401.6	409.1	440.0	-9%	2%	8%
3900.HK	绿城中国	买入	258	5.8	4.6	2.9	44.7	56.0	88.2	18%	25%	58%
1908.HK	建发国际集团	买入	353	11.1	7.2	4.9	31.7	48.8	72.2	42%	54%	48%
2423.HK	贝壳*	买入	1,242	54.1	80.9	24.3	22.9	15.4	51.2	-60%	-33%	233%
9666.HK	金科服务	买入	80	7.6	9.8	8.1	10.6	8.2	9.9	71%	-23%	21%
9983.HK	建业新生活	买入	35	5.6	5.1	4.4	6.2	6.9	7.8	45%	11%	14%
6098.HK	碧桂园服务	买入	586	14.5	11.3	9.0	40.3	51.8	65.2	50%	28%	26%
1209.HK	华润万象生活	买入	808	46.9	36.0	28.5	17.2	22.5	28.4	111%	30%	26%
1995.HK	旭辉永升服务	买入	69	11.1	8.3	6.6	6.2	8.2	10.4	58%	33%	26%
3316.HK	滨江服务	买入	47	14.6	10.8	8.1	3.2	4.4	5.8	47%	35%	33%
6626.HK	越秀服务	买入	45	12.5	11.2	10.2	3.6	4.0	4.4	81%	12%	10%
2156.HK	建发物业	买入	52	32.7	22.0	15.4	1.6	2.4	3.4	50%	49%	43%
	平均值		653	15.4	14.7	9.3	75.5	80.8	96.5	30%	16%	38%
	中位值		353	9.4	8.7	7.9	30.3	40.1	52.9	42%	12%	26%

来源: wind, 国金证券研究所注: 1) 数据截至 2022 年 12 月 30 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
电话：021-60753903
传真：021-61038200
邮箱：researchsh@gjzq.com.cn
邮编：201204
地址：上海浦东新区芳甸路1088号
紫竹国际大厦7楼

北京
电话：010-66216979
传真：010-66216793
邮箱：researchbj@gjzq.com.cn
邮编：100053
地址：中国北京西城区长椿街3号4层

深圳
电话：0755-83831378
传真：0755-83830558
邮箱：researchsz@gjzq.com.cn
邮编：518000
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