

房贷利率调节机制建立，二手房市场成交亮眼

房地产及物管行业周报

——2023年W1（2022.12.31-2023.1.6）

行业评级：看好

2023年1月8日

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

- 政策面：**央行、银保监会建立房贷利率动态调节机制，多地需求端放松态势延续。中央：1)央行、银保监会发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。2)央行：落实金融16条措施，支持房地产市场平稳健康发展。加大金融对国内需求和供给体系的支持力度。支持恢复和扩大消费、重点基础设施和重大项目建设。各地：1)西安市改善房企融资政策，9家银行为30余家房地产企业提供融资支持580.5亿元；2)深圳市调整贷款政策，在不提前还清贷款的情况下，办理过户、重新抵押并发放新的贷款，实现用购房款还旧贷款；3)苏州市发布资金监管政策，明确住房城乡建设部门将会同监管银行对房地产开发企业的商品房预售项目预售资金实施监管；4)郑州、扬州、乌鲁木齐发布组合政策，多角度刺激购房市场；5)长春、兰州、柳州等多个城市发布公积金调整政策，增加公积金贷款额度、发布开通商业性住房贷款转个人住房公积金贷款业务等政策。
- 基本面：**本周新房及二手房市场成交面积环比均微降，同比均保持正增长，二手房市场成交面积同比增幅表现亮眼。30大中城市商品房成交面积354万平，环比-3.0%，环比较上周下降34.8pct；同比+11.6%，同比较上周增加33.5pct。新房市场分线城市来看，本周一线城市同环比均上升，二三线城市环比下降、同比上升。18城二手房成交面积102万平，环比-0.7%，环比增速较上周下降7.5pct，同比+40.7%，同比增速较上周上涨64.7pct。二手房市场分线城市来看，本周一三线城市环比下降，二线城市同环比均上升。
- 板块行情：**SW房地产上涨3.88%，房地产跑赢大盘1.05pct，表现强于大盘。恒生地产建筑业上涨5.85%，跑输大盘0.27pct，表现弱于大盘。恒生地产建筑业本周收益率排名3。恒生物业服务及管理上升13.17%，恒生物业服务及管理跑赢大盘7.05pct，表现强于大盘。
- 本周观点：**本周央行、银保监会建立房贷利率动态调节机制，符合条件可以下调房贷利率下限的城市数量增加。我们在2022年10月25日外发报告《鉴以往知未来之房地产周期底部特征研究》中测算了降低房贷利率对家庭支出成本的影响，我们认为，降低房贷利率能够有效的降低购房月供，与降低首付等举措相比，在当前收入预期不稳定的情况下降低房贷利率是推动需求端回暖更为有效的手段。本周新房、二手房市场成交同比均保持增长，我们认为，成交增长既受到疫情感染影响减小的影响也可能受到部分地区元旦成交数据滞后备案的影响。我们认为政策宽松周期会延长至2023年全年，其中2023Q1政策力度会持续加码企稳房地产量价。结合供给侧政策扶持优质房企力度逐步加强，我们继续看好2023年两类房企跑出Alpha：1) 头部优质房企，穿越周期确定性强，定增有望率先通过，优化资产负债表：保利发展、招商蛇口、万科A、金地集团、中国海外发展、华润置地、绿城中国；2) 中型和地域性稳健类公司：华发股份、建发股份、滨江集团、天健集团、越秀地产。房地产交易量修复利好中介公司：贝壳。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。
- 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

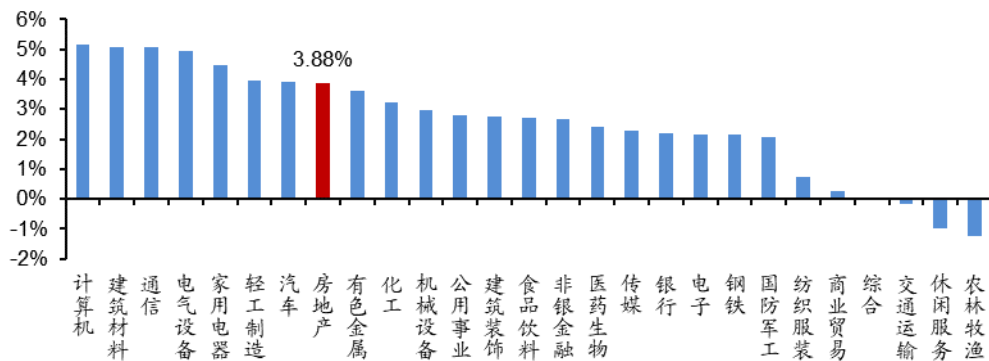
01

地产板块

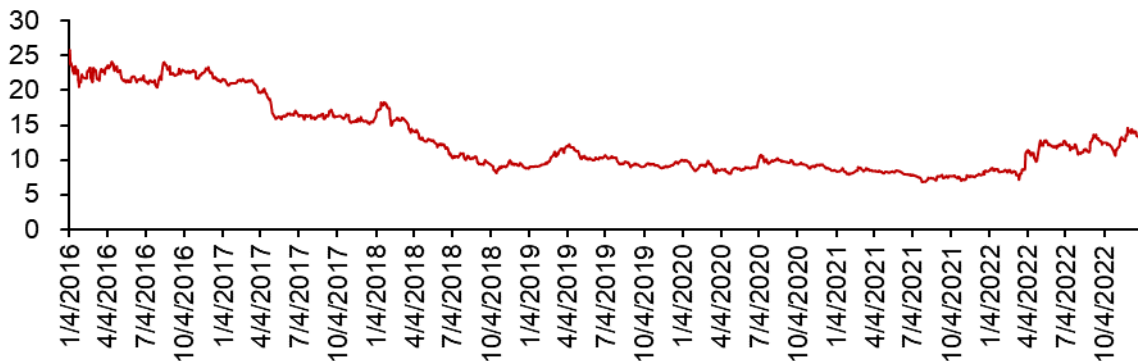
本周（2022.12.31-2023.1.6）沪深300上涨2.82%，**SW房地产上涨3.88%，房地产跑赢大盘1.05pct**，表现强于大盘。从SW一级各板块表现来看，本周计算机板块领涨，房地产本周收益率排名第8，表现位于中上水平。

本周恒生指数上涨6.12%，**恒生地产建筑业上涨5.85%，跑输大盘0.27pct**，表现弱于大盘。从恒生综指各板块表现来看，本周资讯科技业板块领涨，恒生地产建筑业本周收益率排名第3。

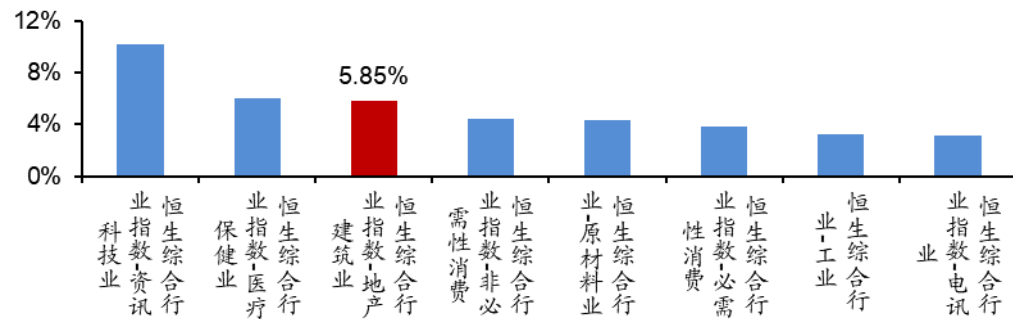
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



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



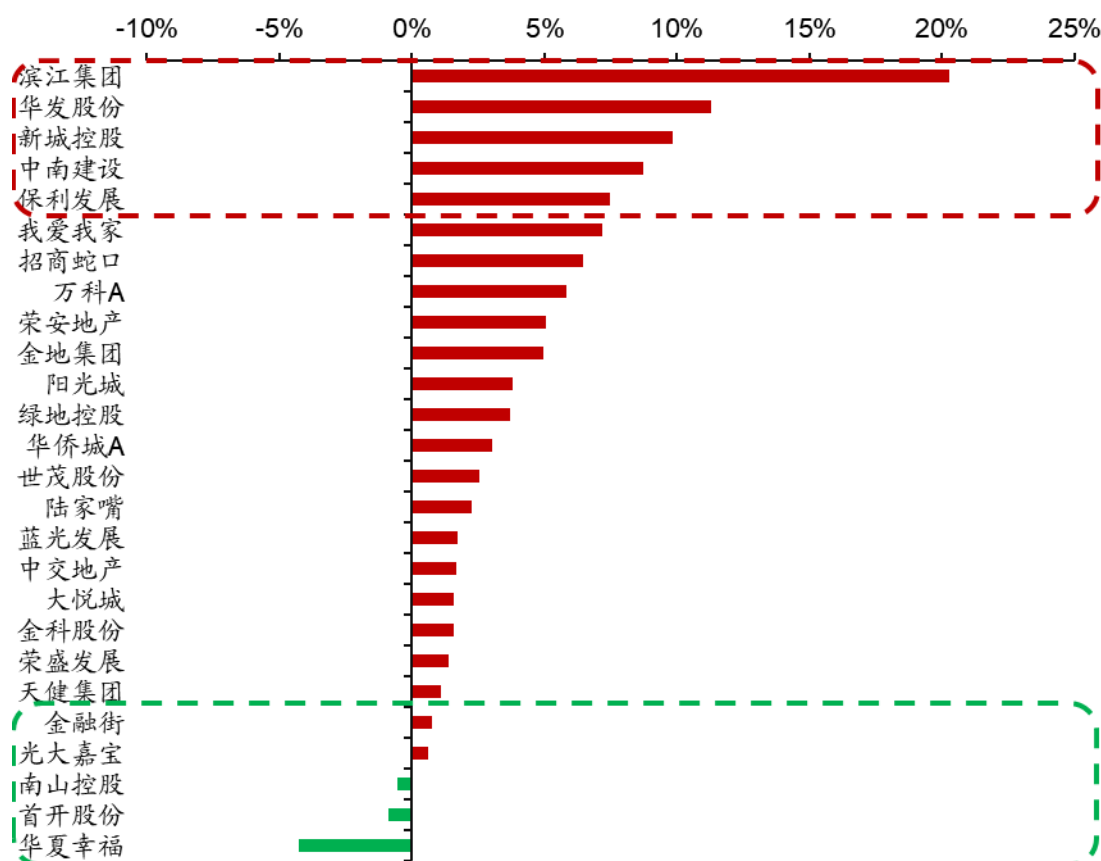
图：本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE (TTM)



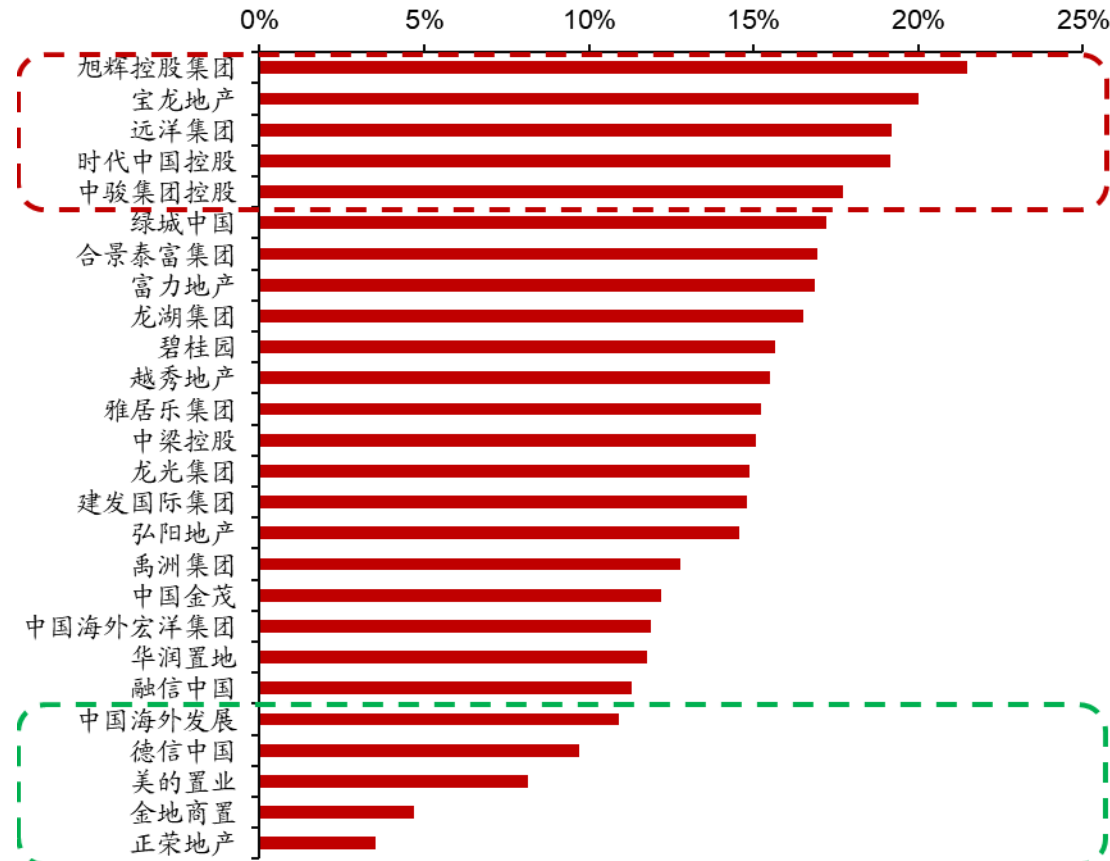
本周（2022.12.31-2023.1.6）房地产重点跟踪标的中，A股标的中有23家公司上升。其中，表现前5的公司为：滨江集团（+20.30%）、华发股份（+11.31%）、新城控股（+9.87%）、中南建设（+8.72%）和保利发展（+7.46%）。

H股标的中有26家公司上升。其中，表现前5的公司为：旭辉控股集团（+21.50%）、宝龙地产（+20.00%）、远洋集团（+19.19%）、时代中国控股（+19.15%）和中骏集团控股（+17.71%）。

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 (元每股)				PE (倍)			
						2021A	2022E	2023E	2024E	2021A	2022E	2023E	2024E
000002.SZ	万科A	2,157	19.76	19.22	-3%	1.94	2.09	2.25	2.43	9.91	9.21	8.54	7.90
600048.SH	保利发展	1,931	15.63	16.13	3%	2.29	0.00	2.41	2.64	7.04	#DIV/0!	6.69	6.11
001979.SZ	招商蛇口	1,046	13.34	13.52	1%	1.16	1.19	1.35	1.55	11.66	11.32	10.01	8.72
600383.SH	金地集团	479	12.97	10.61	-18%	2.08	2.12	2.26	2.40	5.10	5.01	4.70	4.42
000069.SZ	华侨城A	446	7.04	5.44	-23%	0.47	0.40	0.52	0.54	11.51	13.71	10.48	10.13
601155.SH	新城控股	507	29.13	22.49	-23%	5.59	4.31	4.48	4.71	4.02	5.22	5.02	4.78
000402.SZ	金融街	159	5.66	5.31	-6%	0.55	0.57	0.61	0.67	9.65	9.24	8.67	7.88
002244.SZ	滨江集团	321	4.66	10.31	121%	0.97	1.20	1.41	1.65	10.63	8.56	7.29	6.23
000961.SZ	中南建设	91	4.14	2.37	-43%	-0.89	0.00	0.00	0.00	-2.68	—	—	—
000031.SZ	大悦城	163	3.73	3.81	2%	0.03	0.12	0.15	0.16	127.00	30.73	25.57	23.68
000656.SZ	金科股份	103	4.48	1.92	-57%	0.61	0.75	0.66	0.69	3.15	2.58	2.90	2.79
600325.SH	华发股份	213	6.02	10.04	67%	1.34	1.63	1.76	1.92	7.49	6.16	5.70	5.23
000090.SZ	天健集团	103	5.87	5.52	-6%	0.96	1.22	1.42	1.63	5.75	4.54	3.90	3.40
600376.SH	首开股份	146	5.66	5.67	0%	0.19	0.22	0.42	0.66	30.32	26.21	13.46	8.59
均值										16.73	10.34	8.33	7.35
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	131	3.96	3.67	-7%	1.48	1.32	1.34	1.44	2.02	2.26	2.22	2.07
0123.HK	越秀地产	337	6.87	10.88	58%	1.16	1.32	1.49	1.74	7.60	6.70	5.90	5.06
0688.HK	中国海外发展	2,446	18.46	22.35	21%	3.67	3.64	3.82	4.14	4.93	4.97	4.74	4.37
0817.HK	中国金茂	245	2.41	1.84	-24%	0.37	0.41	0.49	0.55	4.03	3.66	3.04	2.71
0884.HK	旭辉控股集团	135	4.69	1.30	-72%	0.92	0.52	0.52	0.56	1.14	2.01	2.02	1.88
0960.HK	龙湖集团	1,727	36.70	27.50	-25%	4.05	4.16	4.59	5.21	5.50	5.35	4.85	4.28
1109.HK	华润置地	2,742	32.80	38.45	17%	4.54	4.67	5.15	5.78	6.86	6.66	6.05	5.39
1238.HK	宝龙地产	75	4.08	1.80	-56%	1.45	0.00	0.00	0.00	1.01	—	—	—
1908.HK	建发国际集团	445	16.44	25.60	56%	2.54	2.72	3.57	4.49	8.16	7.63	5.82	4.62
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	837	6.92	3.03	-56%	1.22	0.55	0.54	0.58	2.01	4.44	4.54	4.24
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	328	12.56	12.94	3%	1.31	2.07	2.55	2.91	8.00	5.06	4.12	3.60
3990.HK	美的置业	173	12.12	12.76	5%	3.04	2.16	2.11	2.06	3.40	4.79	4.90	5.01
均值										4.61	5.13	4.60	4.12

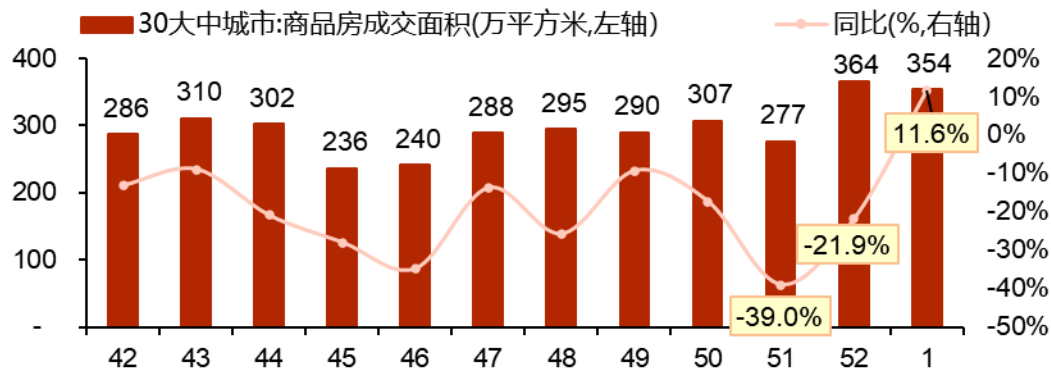
方式		时间	部门/城市	细节详述
中央		1月4日	央行	2023年中国人民银行工作会议提出：一是精准有力实施好稳健的货币政策。二是加大金融对国内需求和供给体系的支持力度。三是持续推动金融风险防范化解。四是持续完善宏观审慎管理体系。五是持续深化国际金融合作和对外开放。六是持续深化金融改革。七是全面提升金融服务和管理水平。
		1月5日	央行、银保监会	人民银行、银保监会发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。
各地因城施策	组合政策	12月31日	郑州	《支持房地产市场平稳健康发展相关政策》：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。
		1月3日	扬州	在扬来扬大专及以上人才在市区购买首套商品住房（含二手商品住房），给予所缴纳契税50%的一次性购房补贴、住房公积金对在扬来扬人才的贷款额度支持政策延续至2023年6月30日。大专及以上在扬来扬人才、生育二孩及以上家庭申请公积金贷款且符合申请条件的，公积金贷款最低首付比例为20%；生育二孩、二孩以上的缴存职工家庭申请公积金贷款且符合申请条件的，最高贷款额度可在我市最高贷款限额的基础上分别上浮10万元和20万元。
		1月6日	乌鲁木齐	实现“交房即办证”。贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点。住房公积金最高贷款额度由70万元上调为80万元，同时将住房公积金借款人(含共同借款人)贷款额度计算倍数由住房公积金账户余额的10倍上调到15倍。住房公积金贷款购买新建商品住房单价上限由13600元/平方米上调为14960元/平方米。使用住房公积金贷款购买二手住房，首付比例由30%降低至20%。
	资金监管	1月3日	昆明	明确住房城乡建设部门将会同监管银行对房地产开发企业的商品房预售项目预售资金实施监管，房地产开发企业须将商品房预售资金存入银行监管专用账户，实行资金全过程监管，以保障资金专款专用，维护购房人合法权益。
	改善房企融资	1月5日	西安	工商银行陕西分行、建设银行陕西分行、中国银行陕西分行、农业银行西安分行、招商银行西安分行、兴业银行西安分行、长安银行、西安银行、秦农银行等9家银行为30余家房地产企业提供融资支持580.5亿元。
	贷款政策	1月5日	深圳	在不提前还清贷款的情况下，办理过户、重新抵押并发放新的贷款，实现用购房款还旧贷款（使用买方的购房资金来偿还卖方的银行贷款）。

方式		时间	部门/城市	细节详述
各地因城施策	调整住房公积金政策	1月2日	长春	《关于调整长春市住房公积金个人住房贷款政策的通知》：购房所在地在长春市主城区及开发区（不含双阳区、九台区），有共同借款人的，单笔贷款最高额度为90万元；无共同借款人的为60万元。对生育、抚养二孩、三孩的公积金缴存职工家庭，首次申请公积金贷款， “二孩家庭” 贷款额度可在单笔贷款最高额度基础上提高10万元； “三孩家庭” 贷款额度可在单笔贷款最高额度基础上提高20万元。
		1月4日	随州	最高贷款额度由45万元提高至55万元 ；可贷额度由按照不超过职工本人及配偶公积金账户余额的20倍计算，提高至25倍；同时，取消提取比例限制，职工符合条件提取住房公积金（非销户类），可以提取个人账户全部余额（不含百元以下金额）， 取消之前提取金额最多不超过个人账户余额70%限制。
		1月5日	柳州	自2023年1月1日起， 首套个人住房公积金贷款利率统一调整为5年以下（含5年）个人住房公积金贷款利率由2.75%调整为2.6% ，5年以上个人住房公积金贷款利率由3.25%调整为3.1%。 第二套个人住房公积金贷款利率统一调整为5年以下（含5年）个人住房公积金贷款利率为3.025% ，5年以上个人住房公积金贷款利率为3.575%。住房公积金贷款额度上限从40万元调整至50万元；
		1月5日	六安	提高住房公积金最低贷款额度，正常缴存住房公积金满6个月的职工，在六安购买新建普通商品住房且首次申请住房公积金贷款时，贷款额度可在六安现行最低贷款额度基础上上浮20%。实施 “二孩” “三孩” 家庭购房契税补贴。
		1月5日	防城港	生育两孩及以上子女家庭购买首套自住住房申请住房公积金贷款的，住房公积金贷款最高额度提高到55万元。
		1月6日	连云港	《关于进一步优化住房公积金贷款政策的通知》： 职工家庭名下无房或仅有一套住房购买自住住房的，可以申请公积金贷款。且申请住房公积金贷款的借款年龄与贷款期限之和可延长至法定退休年龄后5年，贷款年限最长不超过30年。
		1月6日	兰州	开通商业性住房贷款转个人住房公积金贷款业务。
	购房补贴	1月3日	南昌市安义县	2023年1月1日至2023年2月28日期间内在安义县购买新建商品房（二手房除外）的购房户，以套为单位，对建筑面积在90㎡/套以上（含90㎡/套）的前300套，每套发放购房补贴款1万元，对建筑面积在90㎡/套以下的前200套，每套发放购房补贴款5000元。

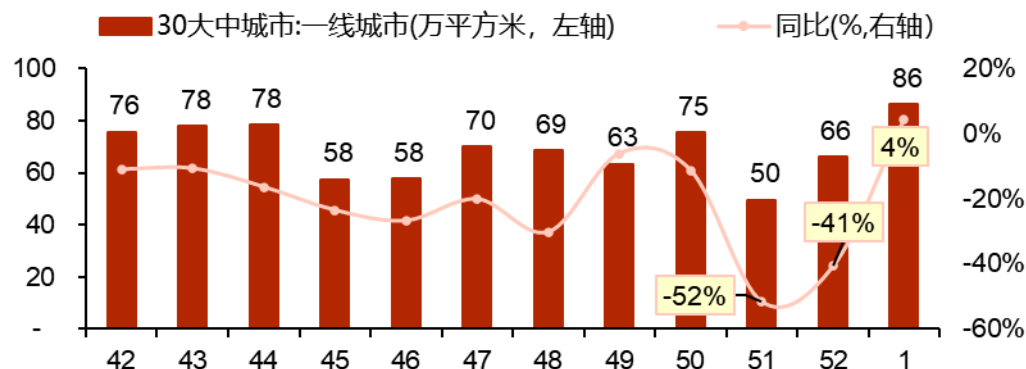
本周（2022.12.30-2023.1.5）30大中城市商品房成交面积354万平，环比-3.0%，环比较上周下降34.8pct；同比+11.6%，同比较上周增加33.5pct。

分线城市来看，本周一线城市环比均上升，二三线城市环比下降、同比上升：1) 一线城市商品房成交面积86万平，环比+31%（较上周下降2.9pct），同比+4%（由负转正，较上周上升45.1pct）；2) 二线城市商品房成交面积201万平，环比-12%（由正转负，较上周下降62.5pct），同比+9%（由负转正，跌幅较上周减小20.4pct）；3) 三线城市商品房成交面积66万平，环比-4%（较上周上升3.0pct），同比+34%（由负转正，本周较上周上升62.2pct）。

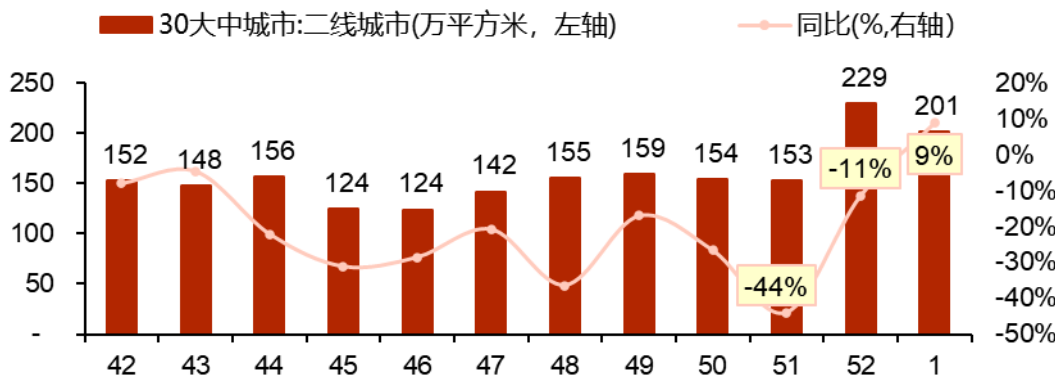
图：2022W42-2023W1 30城商品房周度成交面积和同比



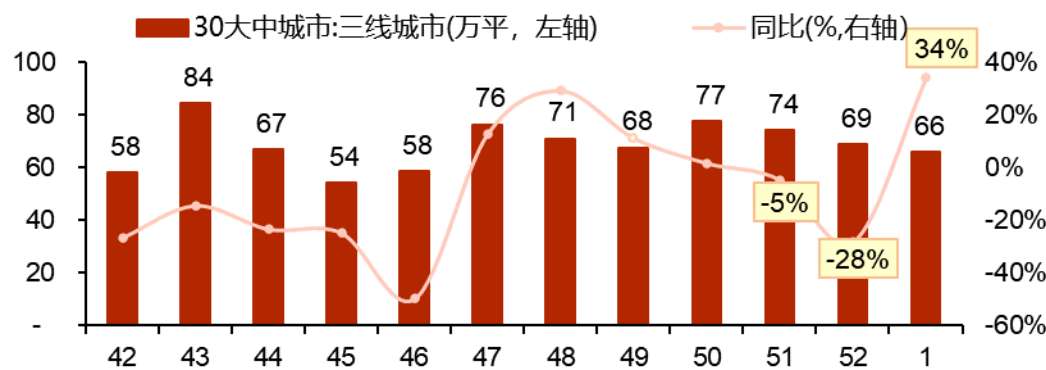
图：2022W42-2023W1 一线城市商品房周度成交面积和同比



图：2022W42-2023W1 二线城市商品房周度成交面积和同比

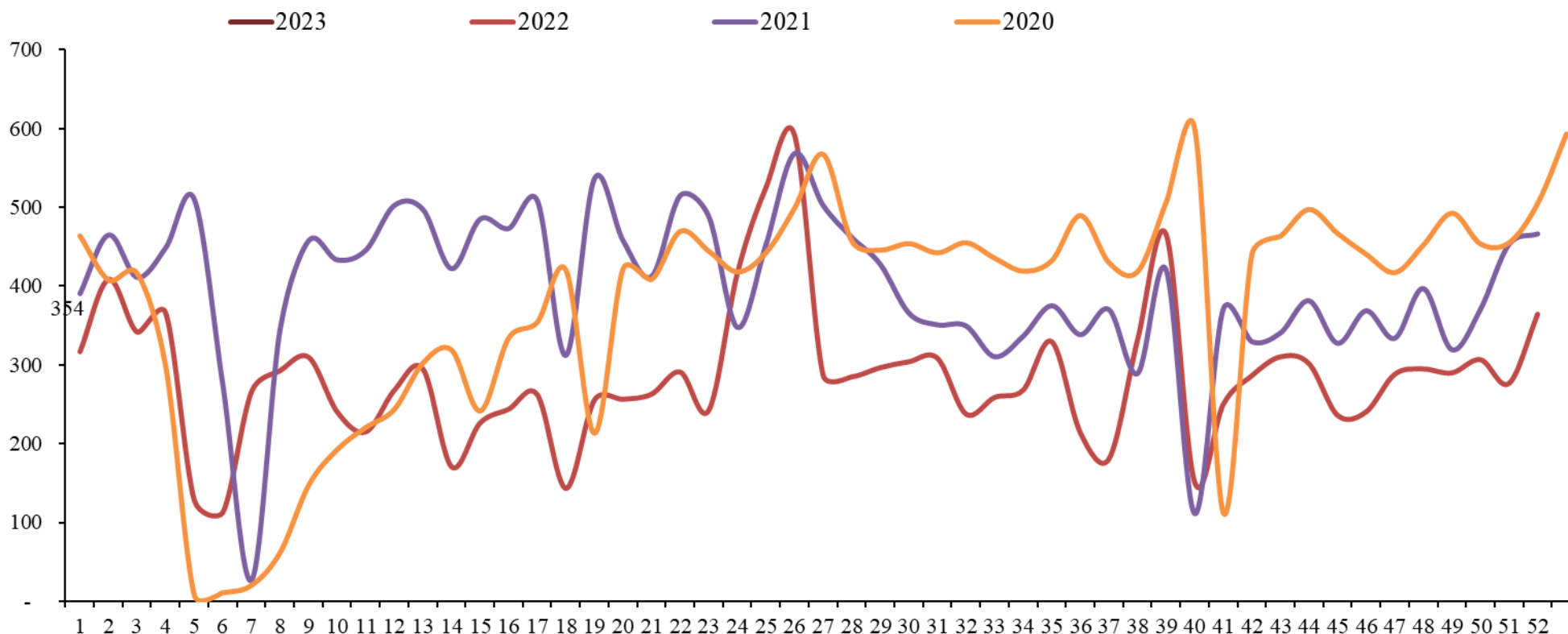


图：2022W42-2023W1 三线城市商品房周度成交面积和同比



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2023年1月5日，30大中城市商品房累计成交面积354万平，同比-97.6%，累计同比跌幅增长69.1pct。

图：2020-2023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

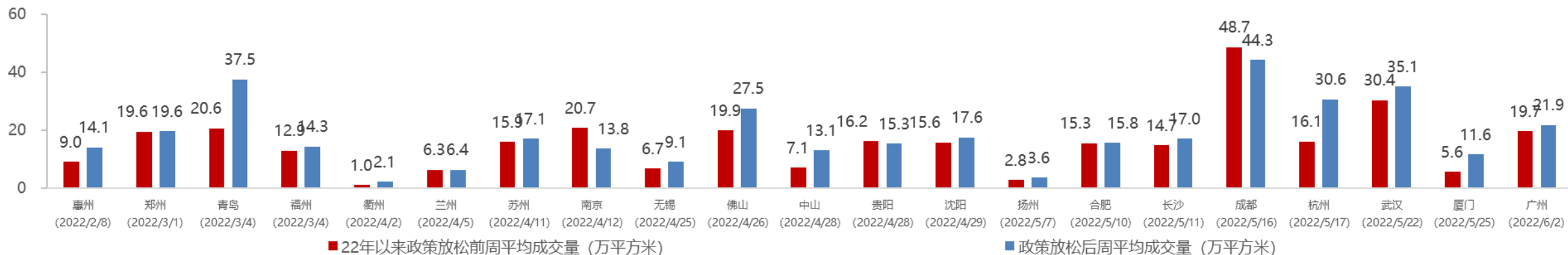
	城市	本周成交面积 (万平)	上周成交面积 (万平)	周环比	周同比	23年累计成交面积 (万平)	累计同比
一线城市	北京	13.8	24.6	-44%	10%	13.8	10%
	上海	53.2	19.9	167%	22%	53.2	22%
	广州	15.5	15.7	-1%	-18%	15.5	-18%
	深圳	3.9	6.0	-34%	-49%	3.9	-49%
二线城市	杭州	25.6	18.9	36%	6%	25.6	6%
	南京	16.5	11.7	41%	14%	16.5	14%
	苏州	14.4	27.2	-47%	-19%	14.4	-19%
	宁波	5.1	12.7	-60%	50%	5.1	50%
	无锡	7.7	2.8	171%	-7%	7.7	-7%
	惠州	3.7	3.2	13%	-25%	3.7	-25%
	佛山	17.8	13.5	32%	62%	17.8	62%
	珠海	——	3.5	——	——	——	-100%
	福州	3.2	2.4	34%	-35%	3.2	-35%
	武汉	53.9	60.8	-11%	24%	53.9	24%
	成都	34.5	46.6	-26%	20%	34.5	20%
	青岛	26.2	42.2	-38%	66%	26.2	66%
	大连	0.7	2.6	-72%	——	0.7	——
	济南	16.1	18.7	-14%	-5%	16.1	-5%
三四线城市	扬州	1.8	8.1	-78%	-40%	1.8	-40%
	嘉兴	——	——	——	——	——	——
	温州	4.1	7.9	-48%	-41%	4.1	-41%
	金华	——	——	——	——	——	——
	江阴	2.2	3.3	-32%	32%	2.2	32%
	连云港	——	——	——	——	——	——

资料来源：Wind，浙商证券研究所；注：珠海2022/12/30-2023/1/5、嘉兴2022/11/24-2023/1/5、连云港2022/10/6-2023/1/5、金华2022/12/23-2023/1/5数据缺失。

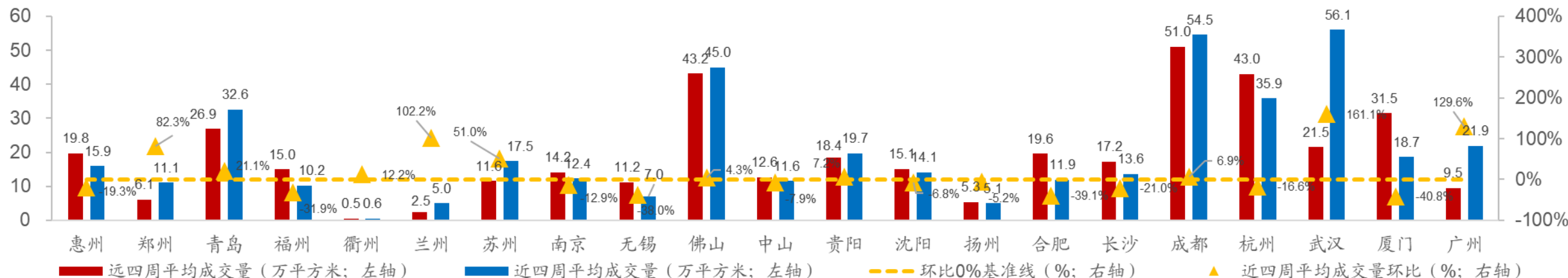
截至2023年1月5日，21个重点监测的已放松四限政策的重点城市中，17城需求出现修复，政策放松后商品房周度平均成交量已超过政策放松前的水平，需求修复的城市数量较上周持平。

上述21个四限政策放松城市中，10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1个），其中武汉环比+161.1%、广州环比+129.6%、兰州环比+102.2%、郑州环比+82.3%、苏州环比+51.0%。

图：2022-2023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2023年1月5日）



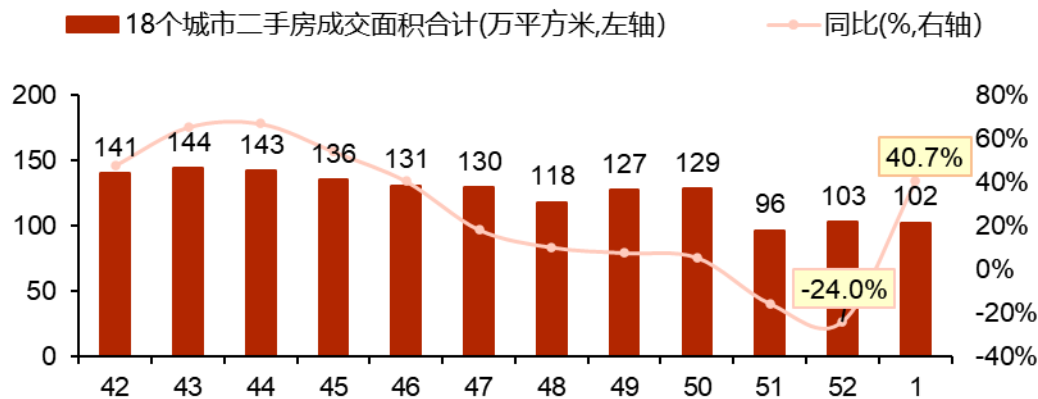
图：2022-2023年21个放松四限政策的重点城市的近四周平均成交量及环比情况（截至2023年1月5日）



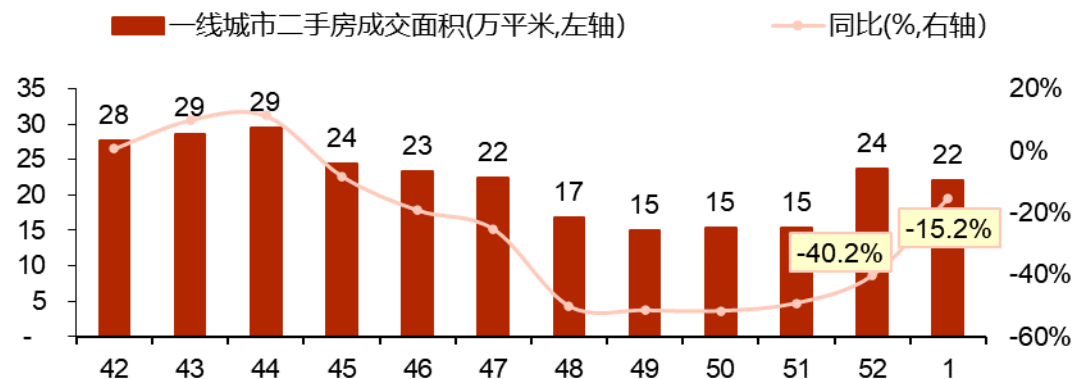
本周（2022.12.30-2023.1.5）18城二手房成交面积102万平，环比-0.7%，环比增速较上周下降7.5pct，同比+40.7%，同比增速较上周上涨64.7pct。

分线城市来看，本周一三线城市环比下降，二线城市同环比均上升：1) 一线城市成交面积22万平，环比-6.9%（由正转负，较上周下降61.0pct），同比-15.2%（降幅较上周上涨25.0pct）；2) 二线城市成交面积77万平，环比+3.0%（由负转正，较上周上涨3.5pct），同比+77.5%（较上周上涨90.9pct）；3) 三线城市成交面积3万平，环比-31.9%（较上周下降8.3pct），同比-7.2%（较上周上涨46.6pct）。

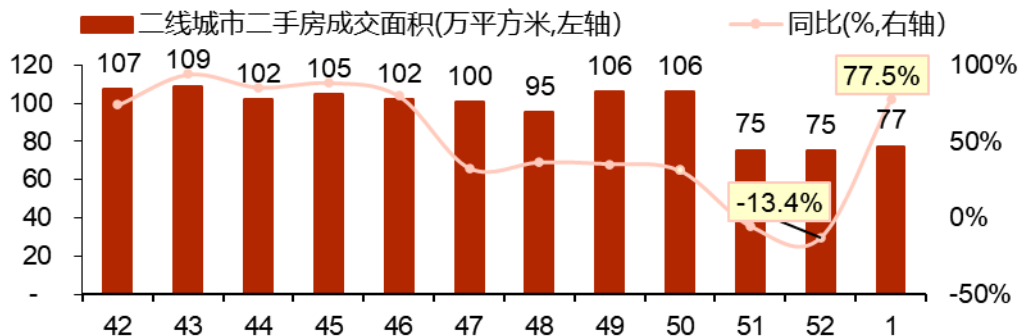
图：2022W42-2023W1 18城二手房周度成交面积和同比



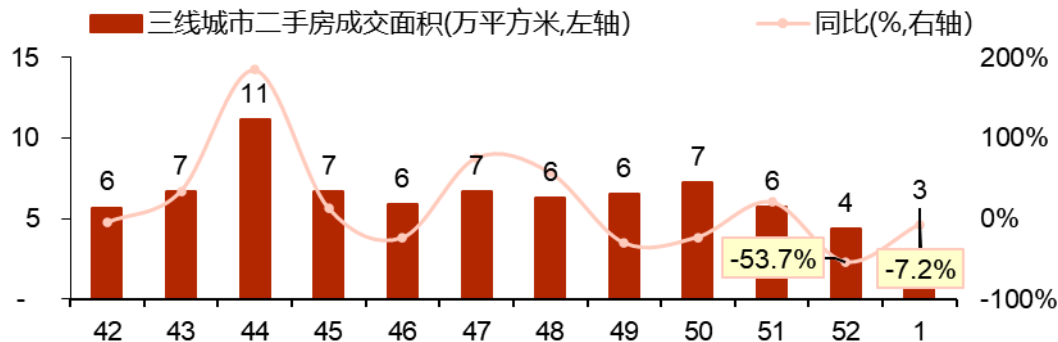
图：2022W42-2023W1 18城中一线城市二手房周度成交面积和同比



图：2022W42-2023W1 18城中二线城市二手房周度成交面积和同比

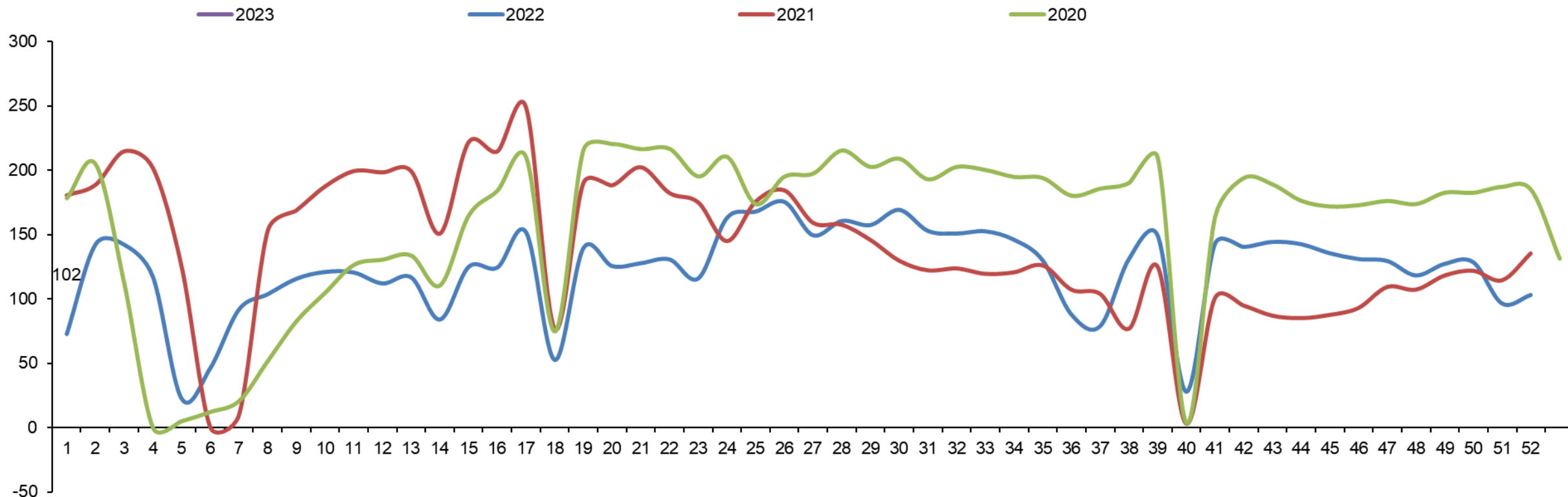


图：2022W42-2023W1 18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



对比历史三年数据，本周18城二手房成交面积处于2020、2021、2022年的中下游水平。2023年截至1月5日，18城二手房累计成交面积102.33万平，同比+40.7%，同比增速较上周上涨64.7pct。

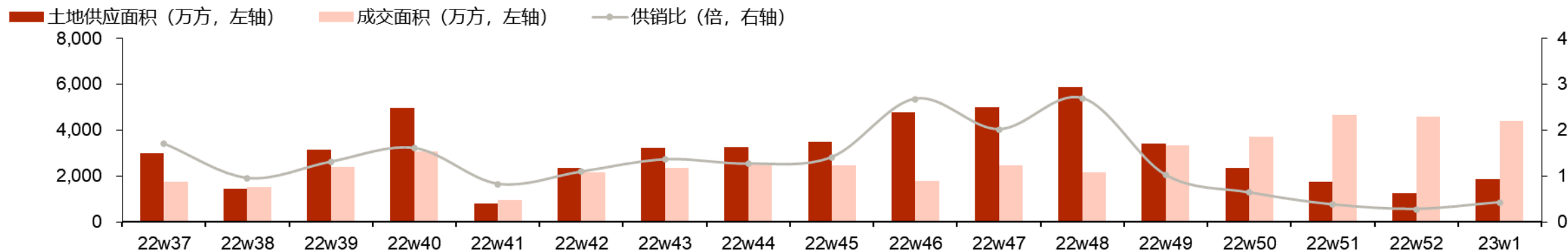
图：2020-2022年18城二手房周度成交面积情况（万平）



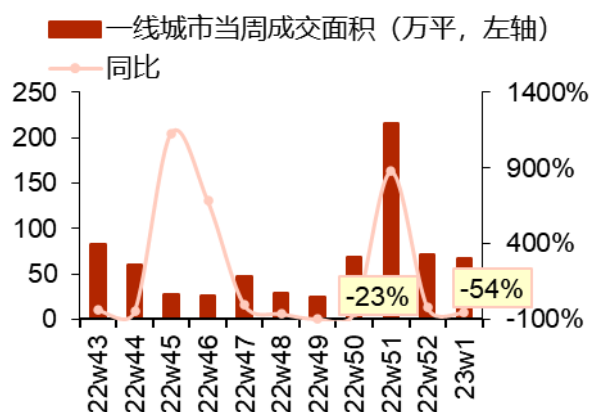
截至2023年1月1日，全国100大中城市土地供应面积1867万平，环比+48%，同比-21%；土地成交面积4522万平，环比-1%，同比+61%，溢价率0.8%。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积67万平，环比-6%，同比-54%，土地成交溢价率0%；2) 二线城市土地成交面积1392万平，环比+13%，同比+67%，土地成交溢价率0.9%；3) 三线城市土地成交面积3062万平，环比-9%，同比+67%，土地成交溢价率0.9%。

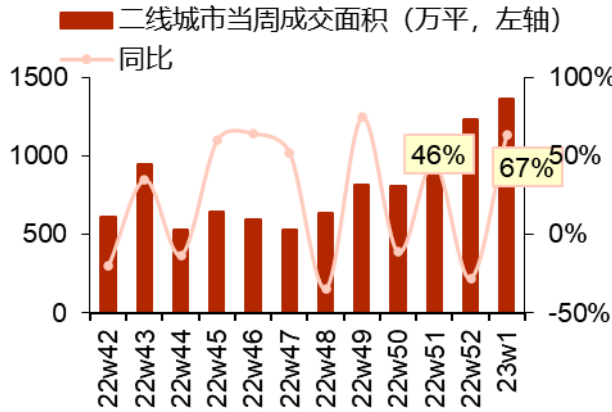
图：2022-2023年全国100大中城市土地市场周度变化



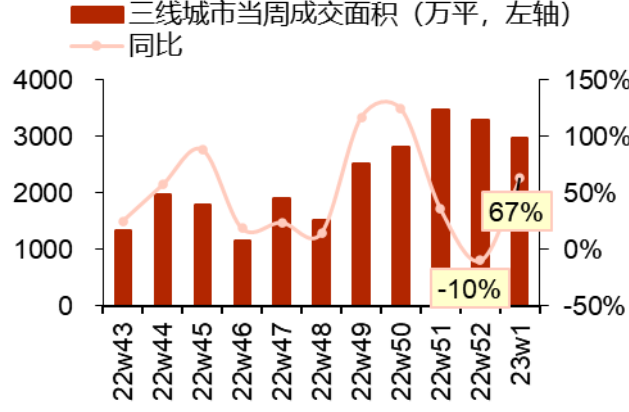
图：一线城市土地市场



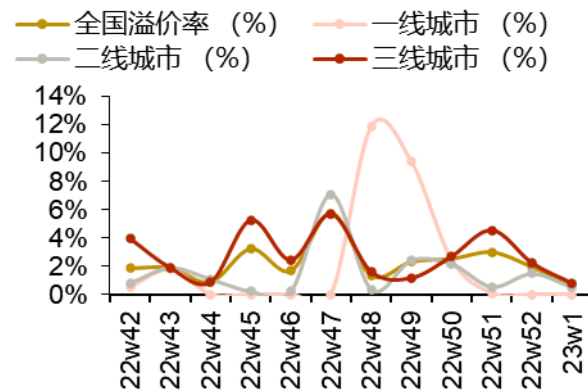
图：二线城市土地市场



图：三线城市土地市场



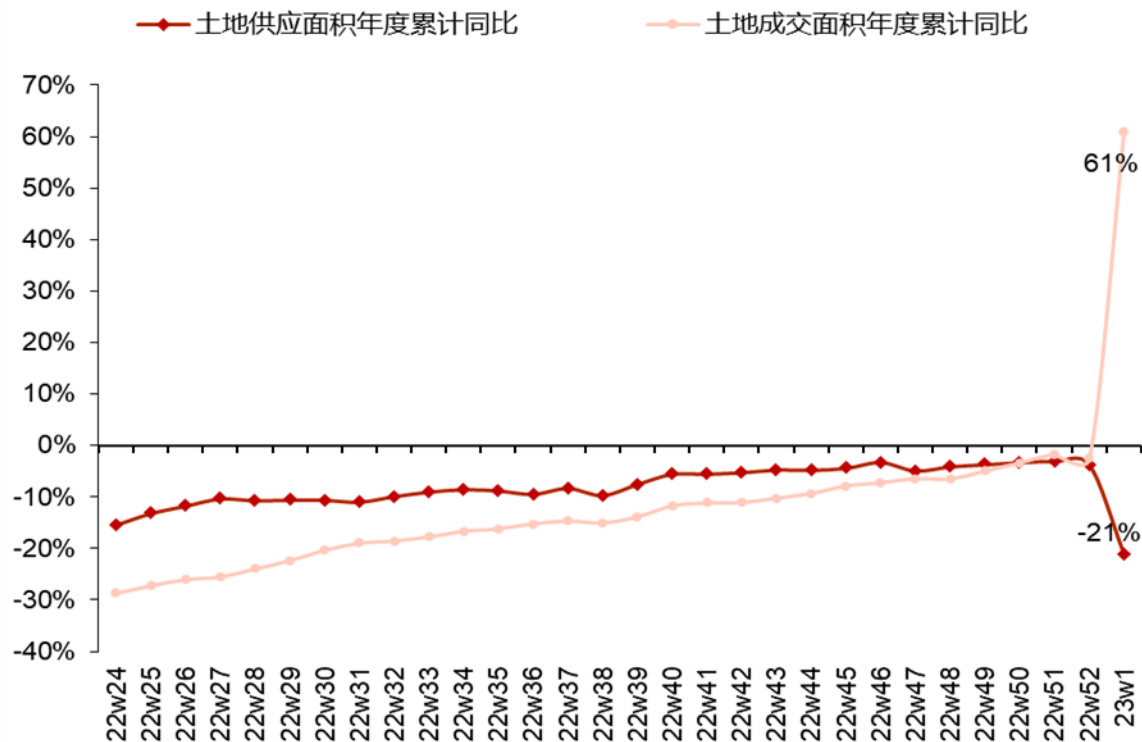
图：各线城市土地市场周溢价情况



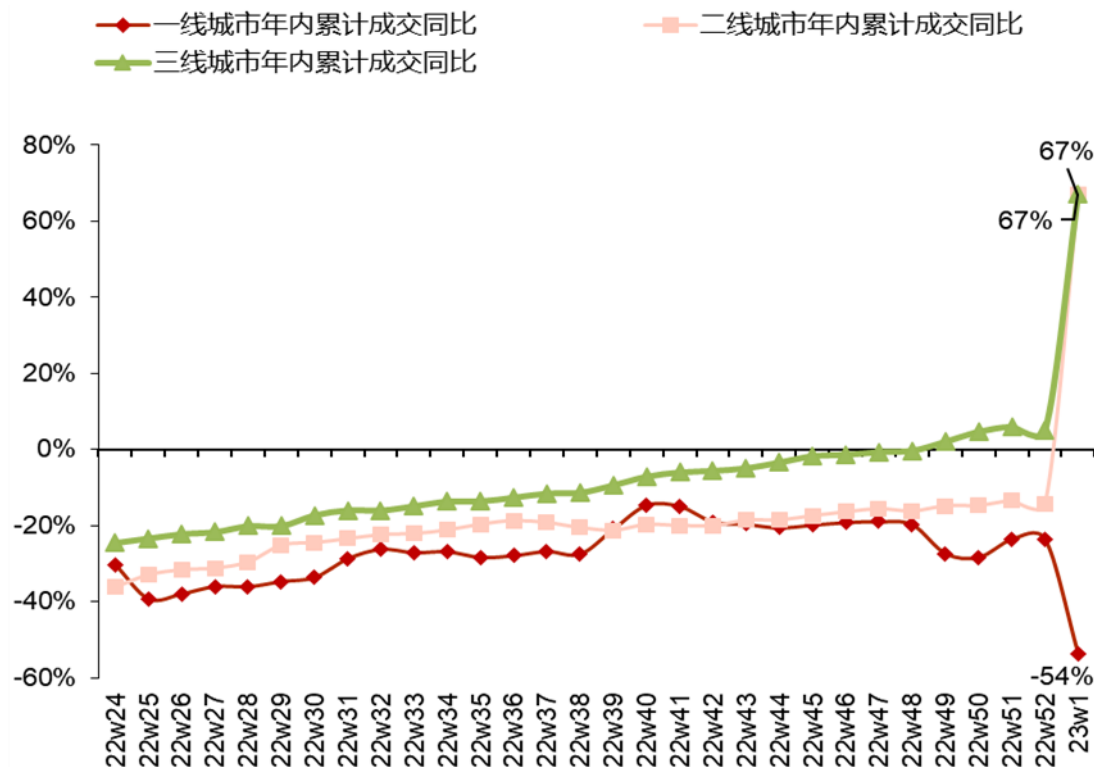
累计数据来看，截至2023年1月1日，全国100大中城市2023年土地累计供应面积1867万平，同比-21%，累计成交面积4522万平，同比+61%。2021W1、2022年W1累计土地成交面积分别为4193万平、2810万平，2022W1基数位2021-2023年同期数据最低值，故2023年W1累计同比涨幅较高。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积67万平，累计同比-54%，同比增速较上周下降31pct；2) 二线城市土地累计成交面积1392万平，累计同比+67%，较上周上升81pct；3) 三线城市土地累计成交面积3062万平，累计同比+67%，连续五周正增长，较上周上升62pct。

图：2022W42-2023W1 全国100大中城市土地市场周度累计同比



图：2022W42-2023W1 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)	利率 (%)	期限(年)	类型
境内债	保利置业	2023-1-5	——	——	3	一般中期票据
		2023-1-5	——	——	5	一般中期票据
	中铁建	2023-1-5	——	——	5	一般中期票据
	苏高新	2023-1-5	——	——	0.51	超短期融资债券
		2023-1-3	10.0	3.62%	3	一般中期票据

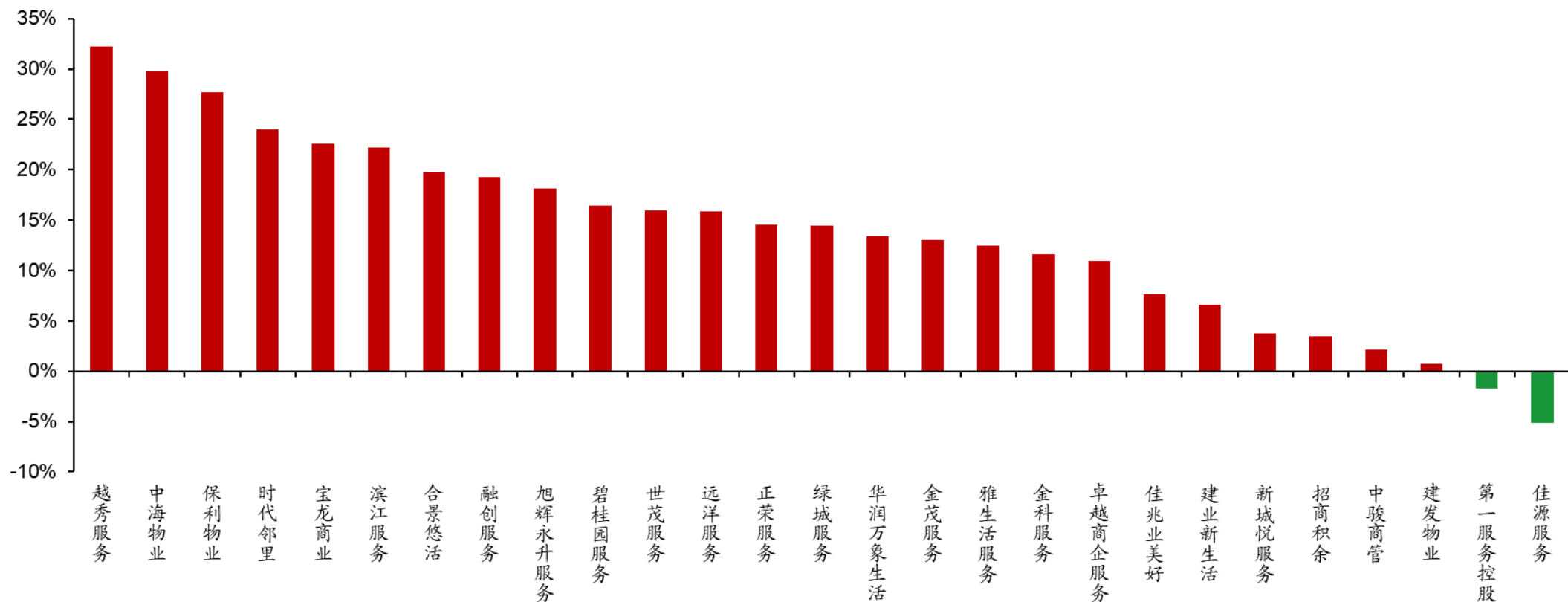
02

物业板块

本周（2022.12.31-2023.1.6）恒生指数上涨6.12%，恒生物业服务及管理上升13.17%，恒生物业服务及管理跑赢大盘7.05pct，表现强于大市。

个股表现来看，重点跟踪标的本周有25家公司上升。其中，表现前5的公司为：**越秀服务**（+32.23%）、**中海物业**（+29.75%）、**保利物业**（+27.70%）、**时代邻里**（+23.96%）和**宝龙商业**（+22.54%）。

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	740	46.70	21.95	-53%	1.28	1.52	1.92	2.41	13.84	11.74	9.28	7.38	0.42
1516.HK	融创服务	134	7.95	4.39	-45%	0.41	-0.30	0.26	0.25	8.67	-12.00	13.87	13.99	-0.66
6049.HK	保利物业	318	61.30	57.40	-6%	1.53	1.94	2.46	3.13	30.39	23.93	18.89	14.85	0.70
0873.HK	世茂服务	76	5.42	3.06	-44%	0.46	0.12	0.26	0.33	5.39	20.50	9.56	7.45	-0.38
2869.HK	绿城服务	190	7.20	5.87	-18%	0.26	0.26	0.32	0.40	18.29	18.48	14.77	11.86	1.31
1995.HK	旭辉永升服务	89	12.08	5.09	-58%	0.37	0.46	0.61	0.78	11.26	8.93	6.79	5.29	0.24
2669.HK	中海物业	341	8.27	10.38	26%	0.30	0.39	0.52	0.68	28.09	21.35	16.23	12.42	0.51
1755.HK	新城悦服务	82	11.18	9.43	-16%	0.62	0.73	1.06	1.34	12.32	10.48	7.21	5.70	0.23
9666.HK	金科服务	97	33.95	14.80	-56%	1.62	1.19	1.39	1.67	7.40	10.09	8.63	7.20	-1.17
6677.HK	远洋服务	29	4.81	2.49	-48%	0.37	0.46	0.61	0.84	5.45	4.42	3.29	2.42	0.12
0816.HK	金茂服务	40	5.80	4.43	-24%	0.22	0.44	0.66	0.84	16.31	8.07	5.43	4.26	0.07
1209.HK	华润万象生活	997	36.35	43.70	20%	0.76	0.97	1.26	1.60	46.82	36.39	28.00	22.19	0.95
1502.HK	金融街物业	11	3.58	2.90	-19%	0.37	0.38	0.44	0.50	6.37	6.18	5.35	4.67	0.59
9909.HK	宝龙商业	49	14.50	7.61	-48%	0.69	0.82	0.97	1.17	8.90	7.54	6.35	5.29	0.35
3913.HK	合景悠活	39	3.20	1.94	-39%	0.33	0.37	0.41	0.00	4.76	4.27	3.83	-	0.33
6989.HK	卓越商企服务	51	4.62	4.16	-10%	0.42	0.51	0.62	0.74	8.08	6.60	5.46	4.54	0.25
6668.HK	星盛商业	23	3.75	2.22	-41%	0.18	0.21	0.28	0.36	9.73	8.39	6.48	5.01	0.29
001914.SZ	招商积余	173	20.26	16.31	-19%	0.48	0.62	0.78	0.97	33.72	26.42	20.93	16.80	0.78
002968.SZ	新大正	56	35.43	24.50	-31%	1.03	0.99	1.40	1.86	23.79	24.84	17.53	13.20	1.06
均值										15.77	12.98	10.94	9.14	0.32

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	2,665	25.59	1.34	19.75
1995.HK	旭辉永升服务	359	20.52	-0.44	10.60
3319.HK	雅生活服务	261	18.40	-0.12	17.79
1516.HK	融创服务	549	17.96	0.17	12.71
6098.HK	碧桂园服务	426	12.64	-0.18	5.08
1238.HK	宝龙地产	421	10.17	-0.26	8.58
2007.HK	碧桂园	2,018	7.30	-0.26	6.19
0817.HK	中国金茂	1,442	10.83	0.03	1.72
2202.HK	万科企业	324	16.97	-0.02	2.33
1813.HK	合景泰富集团	309	9.03	-0.08	7.63
0873.HK	世茂服务	396	16.05	-0.43	12.13
9979.HK	绿城管理控股	119	5.90	-0.03	5.90
3990.HK	美的置业	97	7.13	-0.01	1.72
0123.HK	越秀地产	264	8.52	0.20	6.95
0960.HK	龙湖集团	133	2.12	-0.04	1.04
1109.HK	华润置地	248	3.47	0.01	1.13
0688.HK	中国海外发展	851	7.77	0.12	4.62
2669.HK	中海物业	499	15.19	0.27	-0.28
2669.HK	中海物业	499	15.19	0.27	-0.28
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	2.11	0.06	-0.57
2869.HK	绿城服务	250	7.68	0.09	-0.52
3900.HK	绿城中国	504	19.91	-0.48	4.86

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
京能置业	2023-1-3	京能置业出质北京丽富房地产100%股权 华宝信托为质权人	1月3日消息，京能置业股份有限公司新增股权出质，其中出质人为京能置业股份有限公司，质权人为华宝信托有限责任公司。本次股权出质标的企业为北京丽富房地产开发有限公司，出质股权数额为20000，占所持股份比例为100%，登记日期为2022年12月21日。
华润置地	2023-1-4	华润置地（北京）共计354万股股份挂牌转让 总底价3511.43万元	据北京产权交易所信息，华润置地（北京）股份有限公司共计354万股股份挂牌转让，总底价约为3511.43万元，信息披露结束日期为2023年2月2日。其中，北京经济发展投资有限公司挂牌转让华润置地（北京）股份有限公司39万股股份，占总股本的0.03%，转让底价386.85万元，保证金为116万元。中铁建设集团有限公司挂牌转让华润置地（北京）股份有限公司315万股股份，占总股本的0.2423%，转让底价3124.58万元，保证金937万元。
上海临港	2023-1-5	上海临港:关于收到中期票据《接受注册通知书》的公告	2022年9月28日召开的2022年第一次临时股东大会审议并通过了《关于申请注册发行中期票据的议案》，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币30亿元的中期票据，近日公司收到了交易商协会出具的《接受注册通知书》，交易商协会决定接受公司本次中期票据注册。
大悦城	2023-1-5	大悦城:关于为控股子公司提供担保的公告	公司于2022年6月29日召开的2021年年度股东大会审议通过了《关于2022年度向控股子公司提供担保额度的议案》，同意公司为控股子公司提供不超过人民币150亿元的担保额度，其中为资产负债率70%以上控股子公司提供75亿元担保额度，为资产负债率70%以下控股子公司提供75亿元担保额度，担保额度的有效期自2021年年度股东大会通过之日起至2022年年度股东大会召开之日止。
华远地产	2023-1-6	华远地产为北京、长沙两子公司增加担保金额共19亿元	华远地产于2022年4月18日召开的第八届董事会第六次会议等审议通过《关于2022年公司为资产负债率为70%以上控股子公司提供担保的议案》等，预计2022年度该公司对控股子公司提供担保合计总额不超过200亿元。华远地产自2022年12月1日至2022年12月31日对控股子公司增加担保金额190,000万元，被担保人均均为华远地产股份有限公司下属子公司北京新润致远房地产开发有限公司、长沙航开房地产开发有限公司。

证券	公告日期	标题	内容
首开股份	2023-1-6	首开股份拟向北京祐泰通达提供合计不超7亿元不计息财务资助	北京首都开发股份有限公司拟向参股企业北京祐泰通达房地产开发有限公司提供合计不超过7亿元人民币的财务资助，期限自出借日起至2024年6月30日止，不计息。双方按股权比例分别承担不超过3.5亿元。为顺利推进祐泰通达资金周转及项目建设，结合各方经营实际，本笔财务资助由首开股份全额提供。
新黄浦	202-1-6	新黄浦拟非公开发行股票募资不超17亿元	1月6日，上海新黄浦实业集团股份有限公司披露2023年度非公开发行A股股票预案。具体来看，新黄浦本次非公开发行股票数量不超过2.02亿股（含本数），未超过本次发行前公司总股本的30%。本次发行拟募集资金总额为不超过人民币17亿元（含发行费用）。

□ 物业公司公告

证券	公告日期	标题	内容
新大正	2023-1-3	新大正:重大资产购买预案	本次重大资产重组的交易方案为上市公司拟以支付现金方式收购陈昆、董灿辉、罗成勇、葛彬、汪忠雄、肖体良、金克斌、郭云松、李波、鲁学明、候建林、杨延庆、董天禹13名自然人合计持有的沧恒投资80%股权。

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>