

多地下调房贷利率，节后首周市场热度提升

房地产及物管行业周报

——2023年W5 (2023.1.28-2023.2.3)

行业评级：看好

2023年2月5日

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

- 政策面：**中央积极推进城镇化进程，增加城市楼市购买力基本盘，多地对下调房贷利率。中央：1)发改委：推动大型易地扶贫搬迁安置区融入新型城镇化实现高质量发展。分类引导大型安置区融入新型城镇化，推动安置区与所在城镇一体化建设发展，推进产业园区安置区产城融合发展，促进农村安置区城乡融合发展。2)证监会：促进房地产平稳健康发展。增强股债融资、并购重组政策对科创企业的适应性和包容度。在服务民营经济、中小企业、促进房地产平稳健康发展、支持平台经济等重点领域和薄弱环节，推出更多务实举措。各地：1)温州、襄阳、宁波等多市实施购房补贴政策，针对购房者给予现金、消费券等形式的补贴；2)郑州、天津、福州等市调整房贷利率，对按揭利率均进行了下调；3)天津、洛阳、南京等市发布组合政策，进一步促进房地产健康发展；4)济宁、长沙、沈阳等市发布公积金调整政策，增加公积金贷款额度、购买预售商品住房可提取公积金支付首期款等政策。
- 基本面：**本周为2023年春节假期后首周，为了保持数据的可比性，将本周数据与2022年春节假期后首周数据进行对比。本周新房及二手房成交面积同比均上升，市场热度提升。本周30大中城市商品房成交面积196万平，同比+4.1%。分线城市来看，本周一线城市同比下降，二三线城市同比上升。本周18城二手房成交面积125万平，同比+97.8%。分线城市来看，本周各线城市同比均显著上升。
- 板块行情：**本周SW房地产下跌0.74%，房地产跑赢大盘0.21pct，表现强于大盘。恒生地产建筑业下跌4.75%，房地产跑输大盘-0.21pct，表现弱于大盘。恒生地产建筑业本周收益率排名7。恒生物业服务及管理下跌4.86%，恒生物业服务及管理跑输大盘3.12pct，表现弱于大盘。
- 本周观点：**本周证监会再提促进房地产市场平稳健康发展，大力推进公募REITs常态化发行。本周郑州、天津、福州等城市下调房贷利率，自1月动态房贷利率调节机制建立以来，多个城市下调房贷利率，根据贝壳研究院统计，1月份首套房贷利率下限首次下调的城市达到15个。本周对比2022年春节后首周数据来看，新房、二手房成交数据同比均上升，其中二手房市场回暖显著。根据贝壳研究院统计，1月贝壳50城二手房价格指数环比上涨0.2%，为自2021年8月连续17个月环比下跌以来首次止跌，我们认为二手房市场正在逐渐从“量稳”转向“价稳”阶段。目前处于放松政策的落实阶段，多重利好政策正在持续驱动市场预期改善，行业调整已经逐步进入到最后阶段。我们认为，1) 地产需求修复节奏上会在5-6月出现成交量修复，2) 需求端及供给端政策预计将持续至2023年全年，房企受益政策程度在2023年会更加分化，因此优质房企集合政策利好偏向和基本面修复利好偏向，估值有望继续提升，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

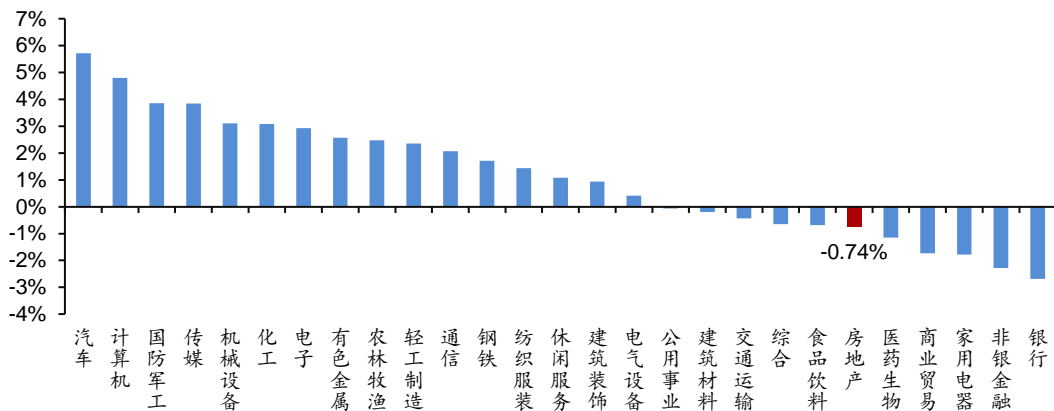
01

地产板块

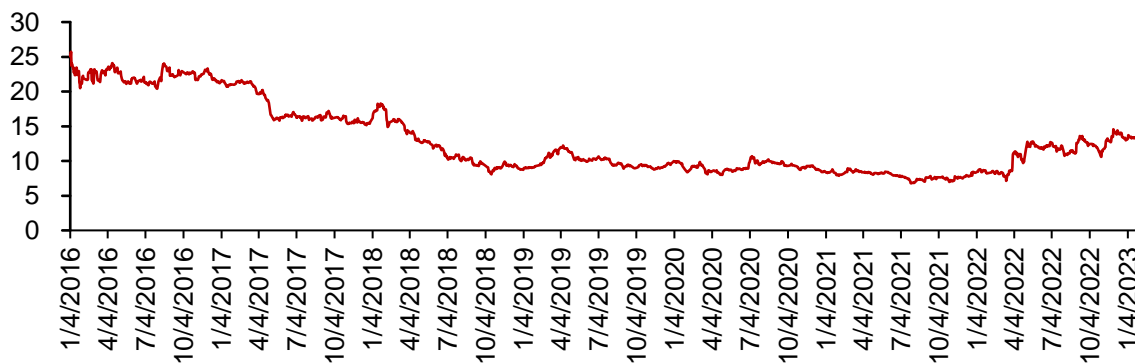
本周 (2023.1.28-2023.2.3) 沪深300下跌0.95%，**SW房地产下跌0.74%**，**房地产跑赢大盘0.21pct**，表现强于大市。从SW一级各板块表现来看，本周汽车板块领涨，房地产本周收益率排名第22，表现位于中下水平。

恒生指数下跌4.53%，**恒生地产建筑业下跌4.75%**，**房地产跑输大盘-0.21pct**，表现弱于大市。从恒生综指各板块表现来看，本周电讯业板块领涨，房地产本周收益率排名第7，表现位于中下水平。

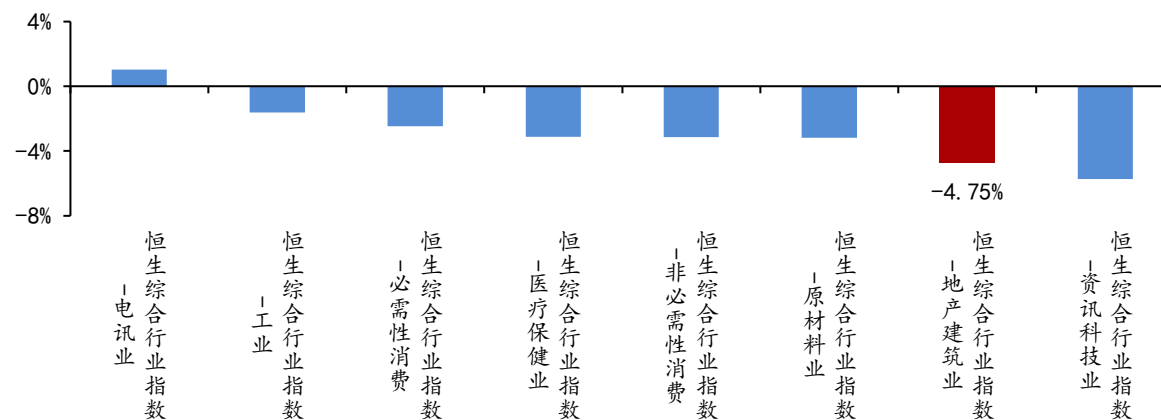
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



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



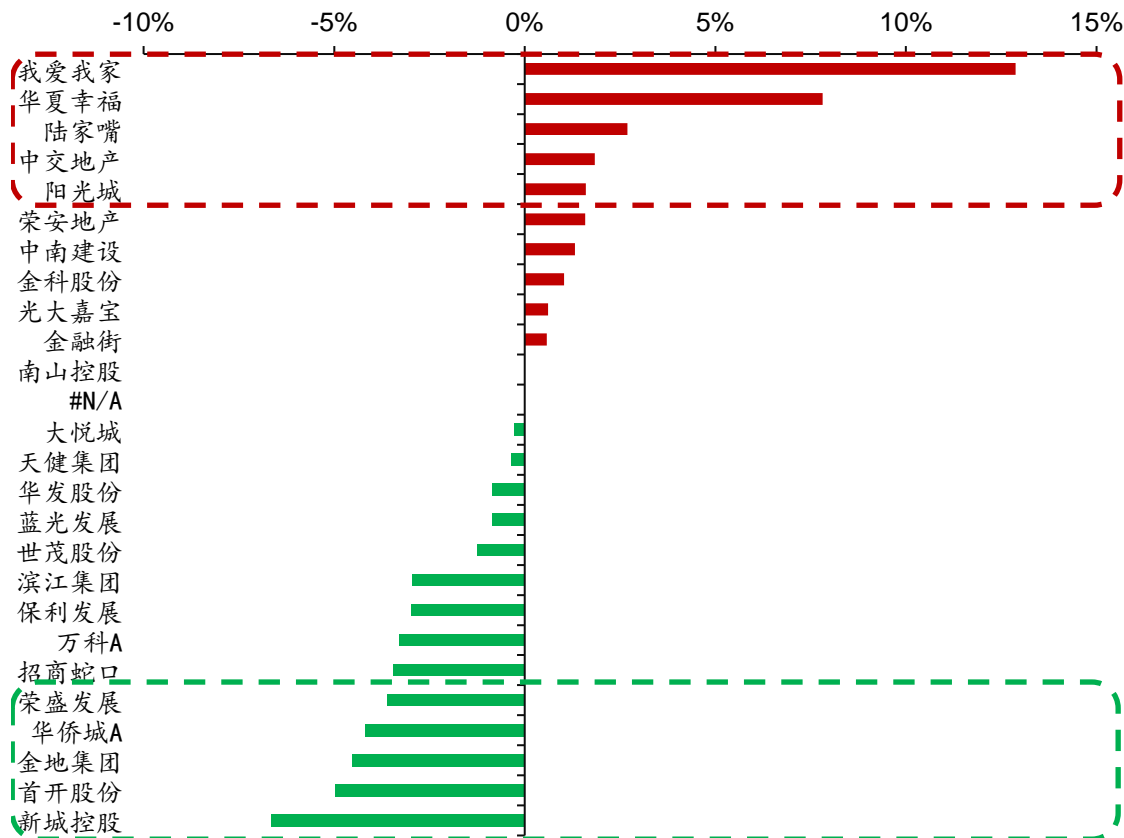
图：本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE (TTM)



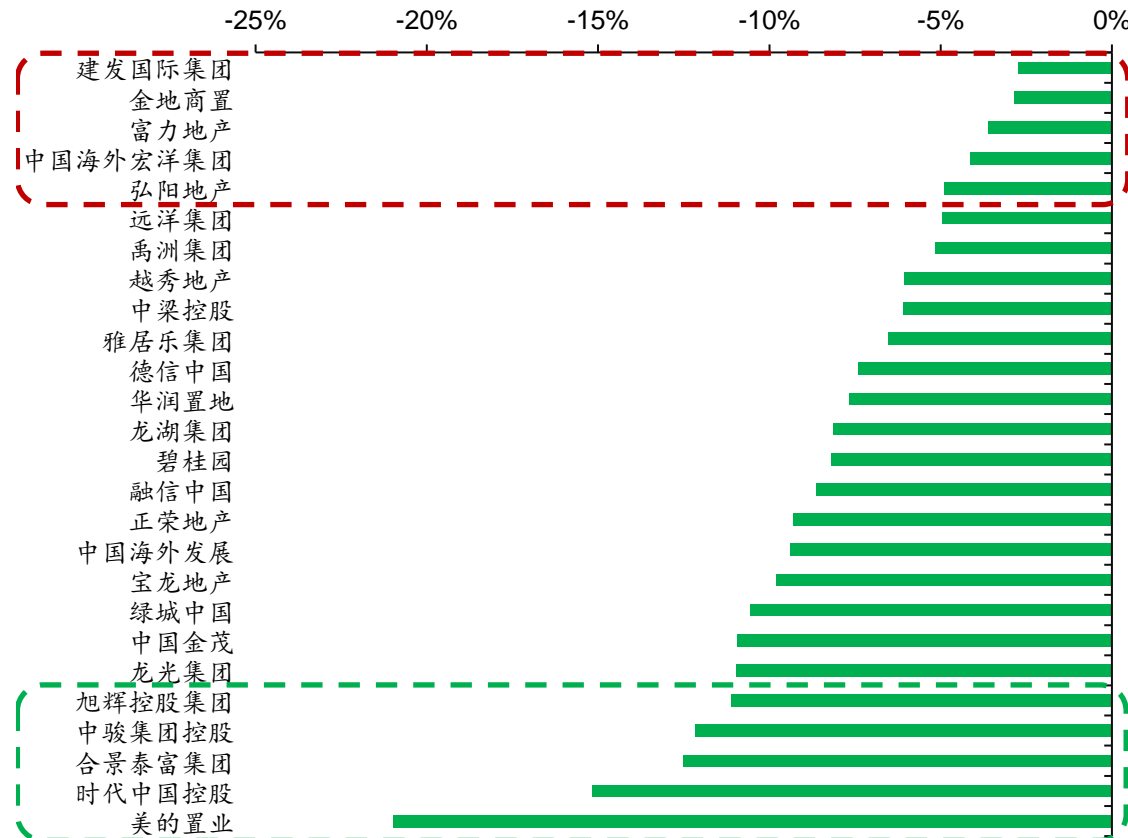
本周（2023.1.28-2023.2.3）房地产重点跟踪标的中，A股标的中有10家公司上升。其中，表现前5的公司为：**我爱我家**（+12.88%）、**华夏幸福**（+7.81%）、**陆家嘴**（+2.69%）、**中交地产**（+1.84%）和**阳光城**（+1.60%）。

H股标的中有0家公司上升。其中，表现前5的公司为：**建发国际集团**（-2.73%）、**金地商置**（-2.86%）、**富力地产**（-3.62%）、**中国海外宏洋集团**（-4.12%）和**弘阳地产**（-4.90%）。

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	2,004	18.20	17.97	-1%	1.94	2.09	2.25	2.42	9.26	8.61	8.00	7.43
600048.SH	保利发展	1,835	15.13	15.33	1%	2.29	0.00	2.23	2.45	6.69	—	6.86	6.26
001979.SZ	招商蛇口	1,080	12.63	13.95	10%	1.16	1.06	1.19	1.47	12.03	13.19	11.77	9.49
600383.SH	金地集团	429	10.23	9.50	-7%	2.08	2.12	2.26	2.40	4.57	4.49	4.20	3.96
000069.SZ	华侨城A	433	5.33	5.28	-1%	0.47	0.13	0.44	0.49	11.17	41.77	11.92	10.81
601155.SH	新城控股	455	20.50	20.18	-2%	5.59	3.63	3.98	4.30	3.61	5.57	5.07	4.70
000402.SZ	金融街	156	5.25	5.23	0%	0.55	0.57	0.61	0.67	9.51	9.11	8.54	7.76
002244.SZ	滨江集团	316	8.83	10.15	15%	0.97	1.21	1.42	1.66	10.46	8.40	7.15	6.12
000961.SZ	中南建设	88	2.19	2.31	5%	-0.89	0.00	0.00	0.00	-2.61	—	—	—
000031.SZ	大悦城	159	3.76	3.72	-1%	0.03	0.12	0.15	0.16	124.00	30.00	24.97	23.12
000656.SZ	金科股份	105	1.91	1.96	3%	0.61	0.75	0.66	0.69	3.21	2.63	2.96	2.85
600325.SH	华发股份	198	9.06	9.36	3%	1.34	0.00	1.61	1.81	6.99	—	5.83	5.17
000090.SZ	天健集团	107	5.46	5.70	4%	0.96	1.22	1.42	1.63	5.93	4.69	4.02	3.51
600376.SH	首开股份	138	5.69	5.36	-6%	0.19	0.07	0.40	0.57	28.66	75.39	13.30	9.43
均值										16.68	18.53	8.82	7.74
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	132	3.39	3.72	10%	1.48	1.24	1.25	1.27	2.04	2.43	2.42	2.37
0123.HK	越秀地产	336	9.45	10.84	15%	1.16	1.29	1.45	1.66	7.58	6.79	6.06	5.30
0688.HK	中国海外发展	2,222	20.60	20.30	-1%	3.67	3.58	3.75	4.02	4.48	4.59	4.39	4.09
0817.HK	中国金茂	228	1.68	1.71	2%	0.37	0.41	0.49	0.55	3.75	3.40	2.83	2.52
0884.HK	旭辉控股集团	117	1.10	1.12	2%	0.92	0.52	0.52	0.54	0.99	1.73	1.74	1.68
0960.HK	龙湖集团	1,576	24.30	24.85	2%	4.05	4.12	4.55	5.16	4.97	4.88	4.43	3.90
1109.HK	华润置地	2,621	35.75	36.75	3%	4.54	4.66	5.13	5.70	6.56	6.38	5.80	5.22
1238.HK	宝龙地产	69	1.57	1.66	6%	1.45	0.00	0.00	0.00	0.93	—	—	—
1908.HK	建发国际集团	433	22.75	24.90	9%	2.54	2.62	3.38	4.18	7.94	7.71	5.96	4.82
1918.HK	融创中国	250	4.58	4.58	0%	-8.27	0.00	0.00	0.00	—	—	—	—
2007.HK	碧桂园	774	2.67	2.80	5%	1.22	0.53	0.53	0.57	1.86	4.25	4.30	3.99
3377.HK	远洋集团	88	1.09	1.15	6%	0.36	0.00	0.00	0.00	2.60	—	—	—
3900.HK	绿城中国	292	11.40	11.54	1%	1.31	1.99	2.55	2.90	7.14	4.69	3.66	3.22
3990.HK	美的置业	148	12.04	10.92	-9%	3.04	2.19	2.19	2.18	2.91	4.03	4.04	4.06
均值										4.31	4.85	4.32	3.88

方式	时间	部门/城市	细节详述	
中央	1月28日	发改委	国家发展改革委印发《关于推动大型易地扶贫搬迁安置区融入新型城镇化实现高质量发展的指导意见》，推动大型易地扶贫搬迁安置区融入新型城镇化实现高质量发展。	
	2月2日	证监会	中国证监会召开2023年系统工作会议，大力推进公募REITs常态化发行。在服务民营经济、中小企业、促进房地产平稳健康发展、支持平台经济等重点领域和薄弱环节，推出更多务实举措。深入实施新一轮推动提高上市公司质量三年行动方案，推动权益类基金高质量发展，引导更多中长期资金入市。	
各地因城施策	购房补贴	1月29日	济源	结清首套房贷再买房可执行首套贷款政策。优化二套房认定标准，对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通商品住房执行首套房贷款政策。在政策出台至2023年4月30日期间，对购买（以合同备案时间为准）新建商品住宅，建筑面积90平方米以下户型的，给予5000元/套补贴。建筑面积90平方米以上（含90平方米）至144平方米以下户型的，给予10000元/套补贴。建筑面积144平方米以上（含144平方米）户型的，给予15000元/套补贴。
		1月29日	温州	温州继续实行个人首次购买市区新建普通商品住房、存量住房，在取得房屋不动产证后，给予购房款0.6%的消费补助。
		2月1日	龙岩	2021年5月31日（含）之后符合政策生育三孩的家庭在2023年1月1日至2025年12月31日期间购买龙岩中心城区建筑面积60平方米（含）以上的新建商品住房，每套补贴购房人2万元。
		2月3日	襄阳	首次购买商品住房基于每套2万元补贴，属改善型的，给予1.5万元补贴，二、三孩家庭购房给予分别每套2万元、3万元补贴。建筑面积90平方米（含）以上的，最高不超过2万元，契税实行先征后补。此外，在城区购买新建商品住房的农民，在享受阶段性购房补贴和交易契税财政补贴的基础上再一次性给予2万元的补贴。
		2月3日	宁波	宁波海曙区2月4日起推出总额2000万元的“购房送汽车、家电消费券”活动，活动为期一周，单套最高可送价值18万元的消费券。期间购买海曙区新建商品住宅，完成《商品房买卖合同》网签备案的购房人，房价在300万元以内的可获10万元消费券，300万-500万元的送15万元，500万元以上的送18万元。
	调整房贷利率	1月29日	郑州	首套房按揭贷款年利率自即日起下调，中原银行、工商银行、中国银行等银行已最新调整为3.8%（单利），适用地区为郑州市。
		1月30日	天津	天津浦发银行、中国银行等多家银行表示，天津自2023年1月起执行首套住房贷款利率政策动态调整机制，天津首套房贷利率下限调回3.9%。
		1月31日	福州	福州市新发放首套住房商业性个人住房贷款利率动态调整实施细则，具体内容为阶段性下调福州市新发放首套住房商业性个人住房贷款利率下限至LPR-50BP。福州首套房按揭贷款年利率下限下调至3.8%。
		1月31日	南宁	南宁市阶段性调整首套住房商业性个人住房贷款利率下限，调整后利率下限为LPR减60个基点。按照现行LPR，南宁市首套住房商贷利率下限将下调为3.7%。

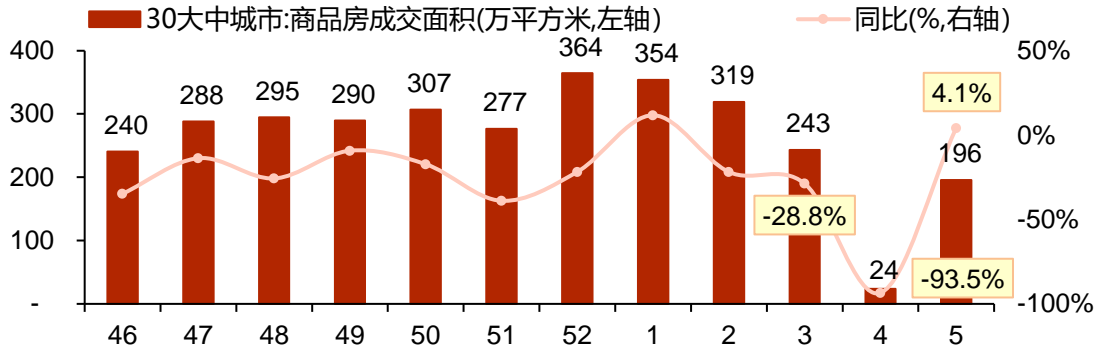
方式	时间	部门/城市	细节详述
各地因城施策	组合政策	2月1日	天津 出台九方面33条政策措施。政策提到，要进一步促进房地产市场健康发展。继续实施促进房地产业良性循环和健康发展一揽子政策，通过提高购房居住证积分，落实差别化住房信贷政策，落实居民换购住房个人所得税支持政策，以及支持有60岁及以上成员的居民家庭和生育二孩及以上的多子女居民家庭购买住房等措施，不断满足刚性和改善性住房需求。举办好2023年度网上房交会，促进住房供需对接，方便群众在线选房、购房。
		2月2日	洛阳 《洛阳市支持房地产市场健康发展若干措施》：明确3方面20条举措支持房地产市场健康发展，旨在正确引导住房消费，扎实做好“保交楼、保民生、保稳定”各项工作，支持刚性和改善性住房需求，确保房地产市场平稳健康发展。 落实个人最高贷款金额55万元，夫妻双方、青年人才最高贷款金额65万元政策，优化首套房贷款条件，提升服务效率。 支持开展公积金贷款与商业银行贷款相结合的组合贷款业务。2023年1月1日至2023年12月31日，购买洛阳市区单套建筑面积在144平米以下新建普通商品住宅，交纳契税和房屋专项维修资金后，按商品住房合同价款的0.5%进行补贴，最高不超过1万元。全面推行“交房即交证”。
		2月3日	南京 《关于推动经济运行率先整体好转的若干政策措施》：对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。 允许分区实施阶段性住房购买契税补贴优惠。支持提取住房公积金支付购房首付款，减轻居民首付资金周转压力。 在充分尊重居民意愿基础上，适当拓宽房屋征收货币化安置渠道。
调整住房公积金政策		1月30日	济宁 提高公积金贷款最高额度方面，通知提到， 双缴存职工家庭公积金贷款最高额度提高至80万元；单缴存职工家庭公积金贷款最高额度提高至50万元。 多子女家庭，购买首套自住住房的，公积金贷款最高额度提高至80万元，购买二套自住住房的，公积金贷款最高额度提高至50万元；养育未成年子女的多子女家庭，购买首套及二套自住住房的，公积金贷款最高额度提高至80万元。调整公积金贷款最低首付款比例方面，首套房公积金贷款最低首付款比例调整为20%，二套房公积金贷款最低首付款比例调整为30%。
		1月30日	长沙 长沙市住房公积金管理委员会发布的《关于明确2023年个贷倍数的通知》（以下简称“通知”）明确，该市缴存职工（含省直分中心）可贷额度， 按照借款人夫妻双方住房公积金账户余额之和的16倍计算 ，自2月1日起施行。《关于延长住房公积金阶段性支持政策相关事项的通知》， 延长企业缓缴政策，继续支持符合条件的缴存人首套房“可提可贷”。
		2月1日	沈阳 延长阶段性支持职工家庭互助购房提取住房公积金政策执行期限。职工购房时限由原来2022年12月31日延长至2023年6月30日，持续实施公积金助企纾困政策，加大对职工住房消费支持力度，提升住房公积金服务水平，更好服务沈城缴存企业、职工。
		2月1日	清远 《关于开展购买预售商品住房提取公积金支付首期款业务的通知》： 提出从2023年2月1日至2023年12月31日在全市范围内开展购买预售商品住房提取公积金支付首期款业务 ，市住房公积金管理中心及各县(市、区)管理部负责受理缴存人申请。

本周为2023年春节假期后首周，为了保持数据的可比性，我们对数据周期进行调整，我们将本周数据（2023.1.29-2023.2.4）与2022年春节假期后首周（2022.2.7-2022.2.13）数据进行对比，由于上周为春节周，春节周存在数据缺失的问题，因此本周周报我们着重对比同比数据。

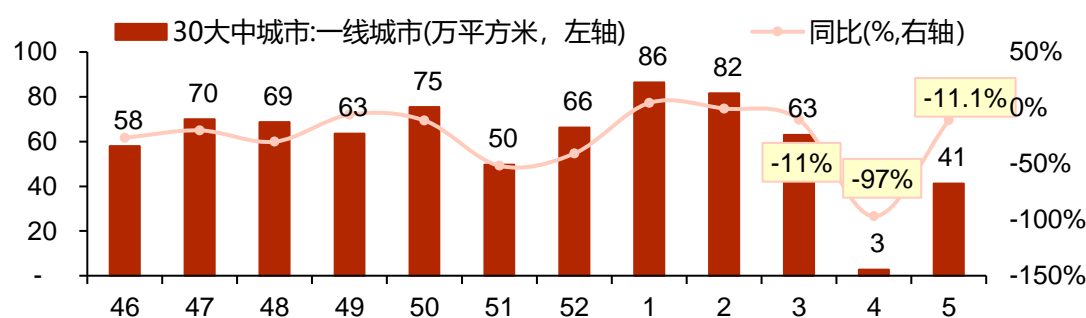
本周30大中城市商品房成交面积196万平，同比+4.1%。分线城市来看，本周一线城市同比下降，二三线城市同比上升：

1) 一线城市商品房成交面积41万平，同比-11.1%；2) 二线城市商品房成交面积118万平，同比+7.9%；3) 三线城市商品房成交面积37万平，同比+13.3%。

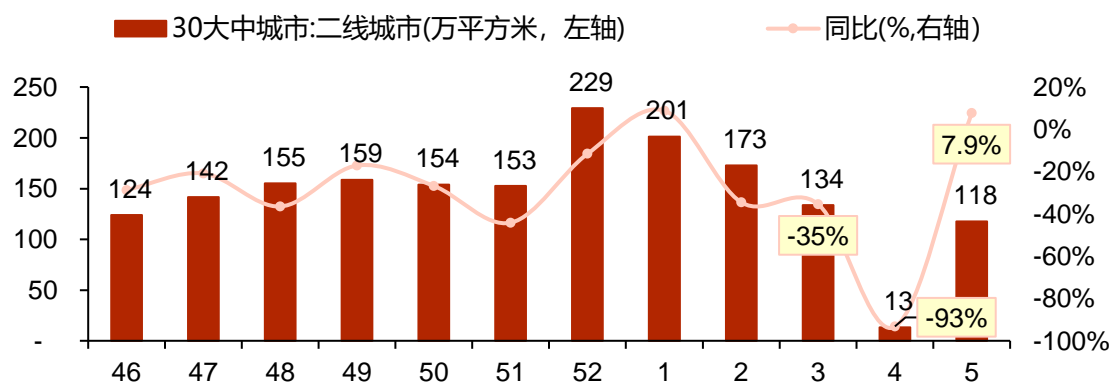
图：2022W46-2023W5 30城商品房周度成交面积和同比



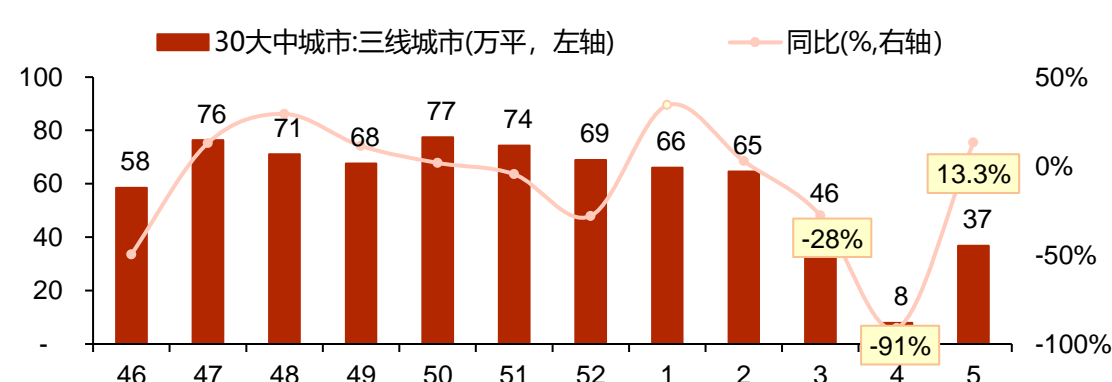
图：2022W46-2023W5 一线城市商品房周度成交面积和同比



图：2022W46-2023W5 二线城市商品房周度成交面积和同比



图：2022W46-2023W5 三线城市商品房周度成交面积和同比



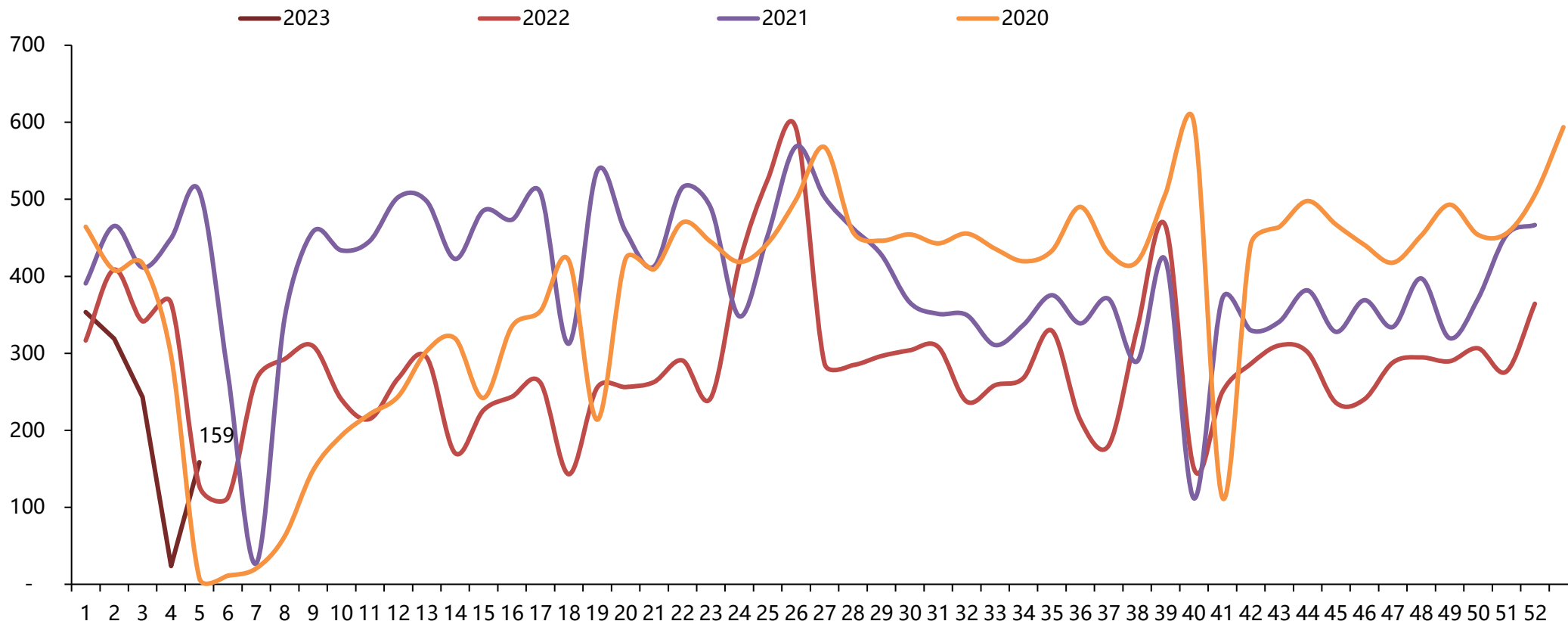
资料来源：Wind，浙商证券研究所；

注：1、二线城市样本为天津、成都、杭州、南京、青岛、苏州、厦门、大连、武汉、南昌、福州、长春、长沙、哈尔滨。

2、本周同比期间为2022年、2023年春节假期后首周（农历正月初七-十四），即2022.2.7-2022.2.13和2023.1.29-2023.2.4。

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年同期中位。截至2023年2月4日，30大中城市商品房累计成交面积1136万平，同比-27.23%，累计同比跌幅收窄2.67pct。

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	2023年春节假期后首周成交面积 (万平)	2022年春节假期后首周成交面积 (万平)	周同比	2023年累计成交面积 (万平)	累计同比
一线城市	北京	9.3	5.9	57%	57.8	-14%
	上海	17.7	25.2	-30%	145.3	-18%
	广州	9.9	10.3	-4%	50.7	-28%
	深圳	4.4	5.0	-12%	21.0	-49%
二线城市	杭州	15.6	10.4	50%	99.9	-7%
	南京	12.8	17.6	-27%	54.5	-51%
	苏州	10.5	12.4	-15%	46.1	-46%
	宁波	4.7	3.9	21%	21.1	-22%
	无锡	0.6	5.1	-88%	18.2	-44%
	惠州	2.6	1.3	97%	15.1	-11%
	佛山	9.7	8.8	11%	50.4	-22%
	珠海	-	3.3	-	4.3	-85%
	福州	2.9	2.4	21%	17.1	-33%
	武汉	23.8	13.1	82%	136.7	-3%
	成都	29.1	35.6	-18%	141.9	-35%
	青岛	12.9	13.3	-3%	69.3	-24%
	大连	0.9	0.6	54%	5.1	-
	济南	11.2	12.5	-10%	61.7	-18%
三四线城市	扬州	1.9	2.1	-9%	12.7	-15%
	嘉兴	0.8	0.6	34%	0.8	-90%
	温州	12.7	9.8	30%	85.5	145%
	金华	-	5.3	-	-	-
	江阴	1.7	2.7	-36%	8.7	-21%
	连云港	-	15.7	-	-	-

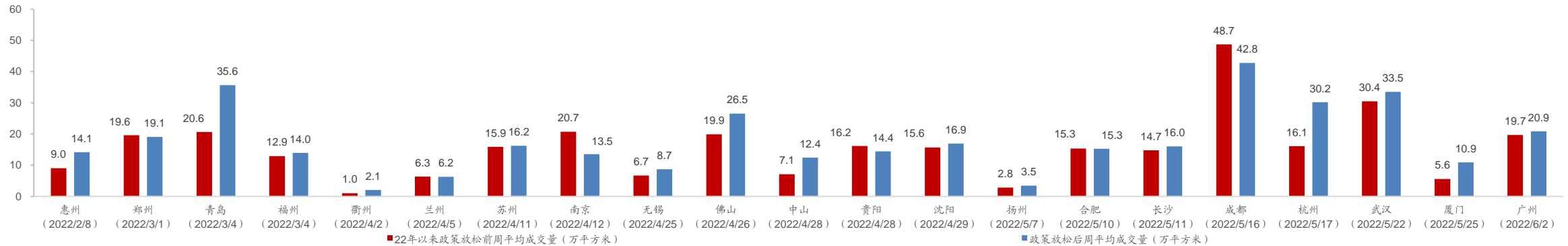
资料来源：Wind，浙商证券研究所；

注：珠海2023/1/6-2023/2/4、连云港2022/10/6-2023/2/4、金华2022/12/23-2023/2/4数据缺失。2022年、2023年春节假期后首周（农历正月初七-十四），即2022.2.7-2022.2.13和2023.1.29-2023.2.4。

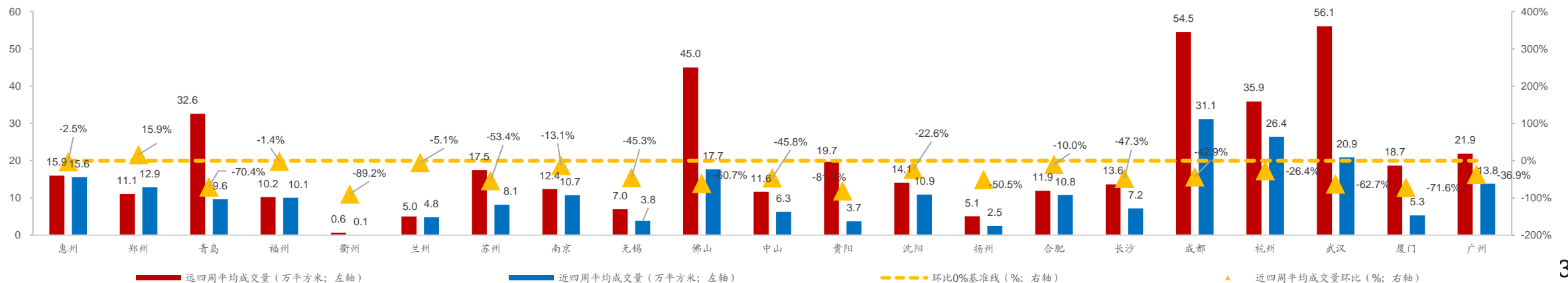
截至2023年2月2日，21个重点监测的已放松四限政策的重点城市中，14城需求出现修复，政策放松后商品房周度平均成交量已超过政策放松前的水平，需求修复的城市数量较上周持平。

上述21个四限政策放松城市中，1个城市近四周平均成交量环比远四周出现改善（较上周减少9个），其中郑州环比+15.9%、福州环比-1.4%、惠州环比-2.5%、兰州环比-5.1%、合肥环比-10.0%。

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2月2日）



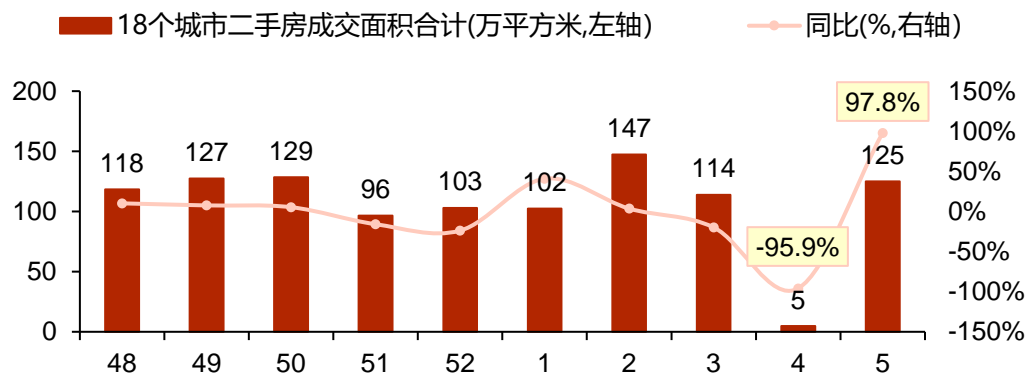
图：2022-2023年21个放松四限政策的重点城市的近四周平均成交量及环比情况（截至2023年2月2日）



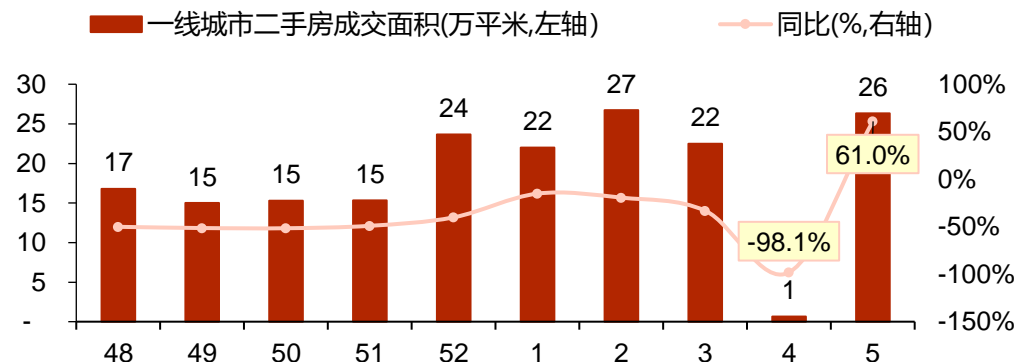
本周二手房数据选取周期同新房数据，我们调整本周数据周期为2023.1.29-2023.2.4，与2022年春节假期后首周（2022.2.7-2022.2.13）数据进行对比。

本周18城二手房成交面积125万平，同比+97.8%。分线城市来看，本周各线城市同比均显著上升：1) 一线城市成交面积26万平，同比+61.0%；2) 二线城市成交面积93万平，同比+114.3%；3) 三线城市成交面积5万平同比+60.0%。

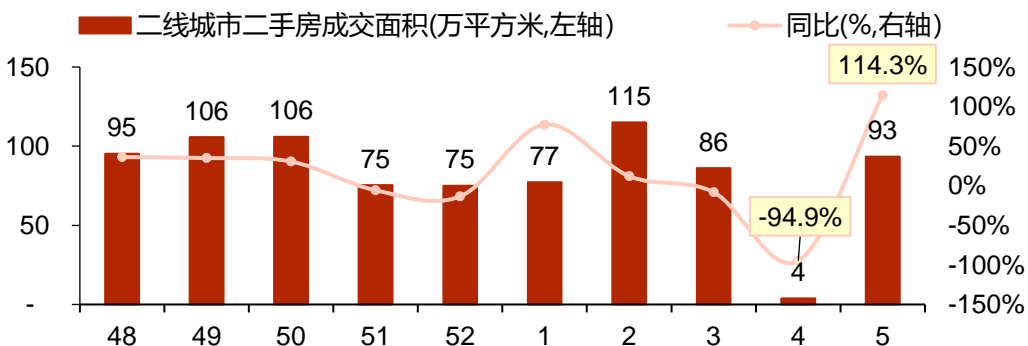
图：2022W48-2023W5 18城二手房周度成交面积和同比



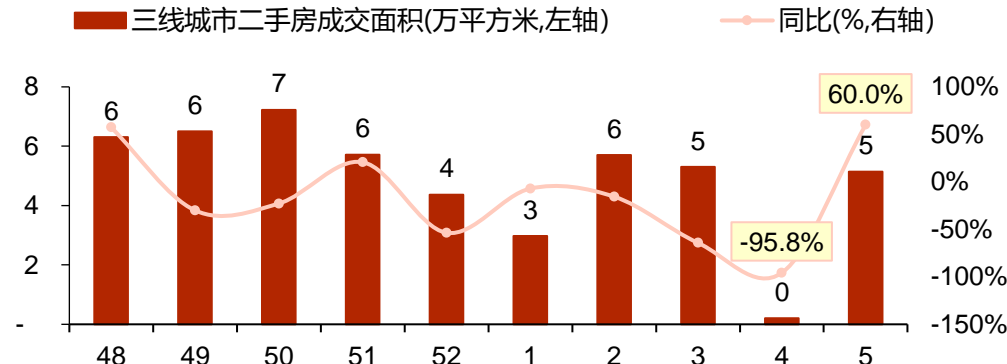
图：2022W48-2023W5 18城中一线城市二手房周度成交面积和同比



图：2022W48-2023W5 18城中二线城市二手房周度成交面积和同比



图：2022W48-2023W5 18城中三线城市二手房周度成交面积和同比

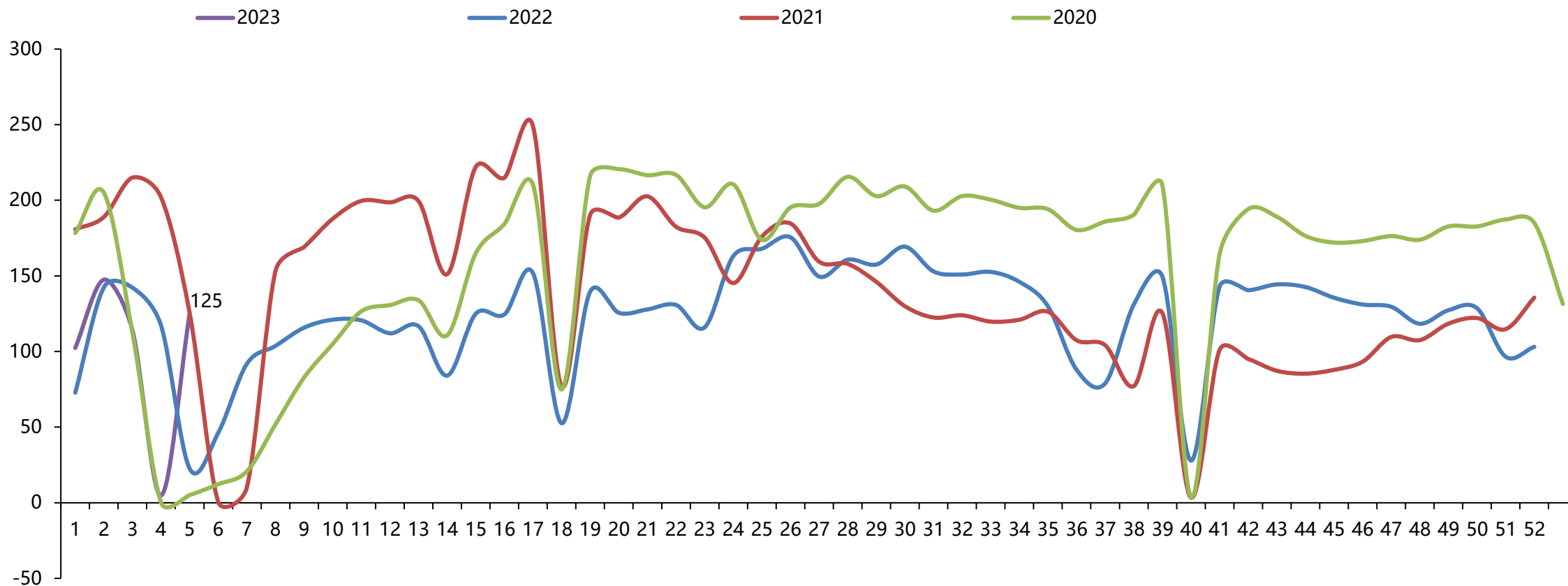


资料来源：Wind，浙商证券研究所

注：本周同比期间为2022年、2023年春节后首周，即2022.2.4-2022.2.10和2023.1.27-2023.2.2。

对比历史三年数据，本周18城二手房成交面积处于2020、2021、2022年的上游水平。2023年截至2月4日，18城二手房累计成交面积493.41万平，同比-0.71%。

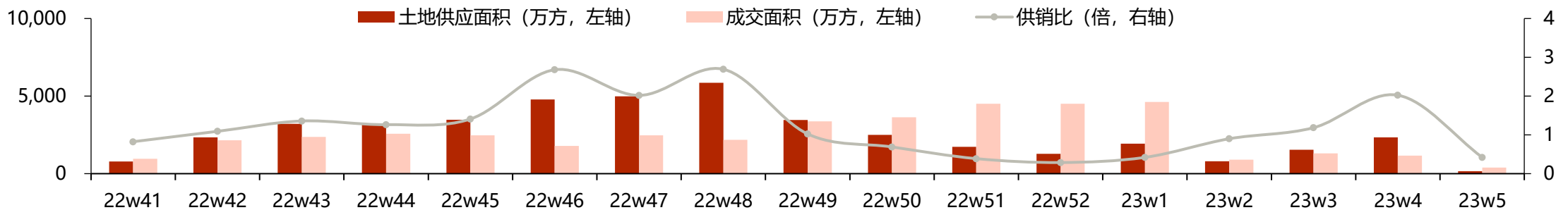
图：2020-2023年18城二手房周度成交面积情况（万平）



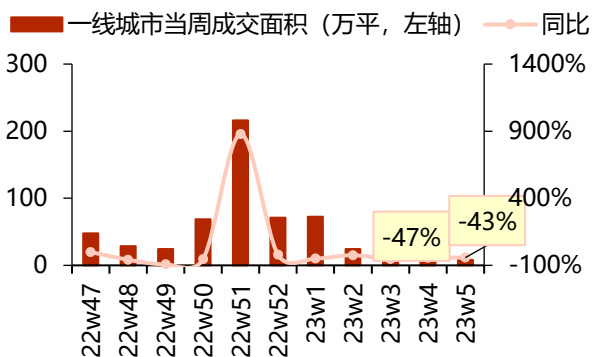
截至2023年1月29日，全国100大中城市土地供应面积161万平，环比-93%，同比-96%；土地成交面积384万平，环比-67%，同比-83%，溢价率0.2%。本周土地数据统计周期为1.23-1.29日，2023年春节假期期间为1.21-1.27日，因此本周土地成交数据主要受到春节假期影响，基数较小。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积7.75万平，环比-84.74%，同比-43.47%，土地成交溢价率0%；2) 二线城市土地成交面积75.51万平，环比-80.08%，同比-88.10%，土地成交溢价率0%；3) 三线城市土地成交面积300.67万平，环比-58.82%，同比-81.19%，土地成交溢价率0.23%。

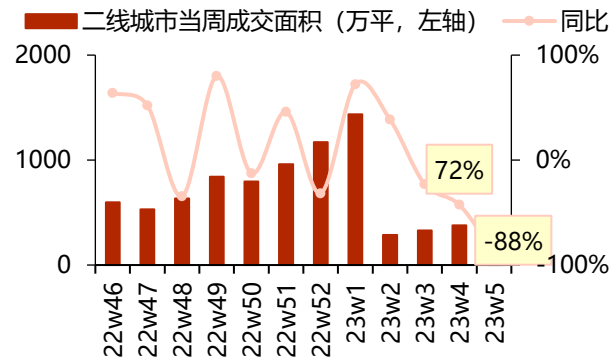
图：2022-2023年全国100大中城市土地市场周度变化



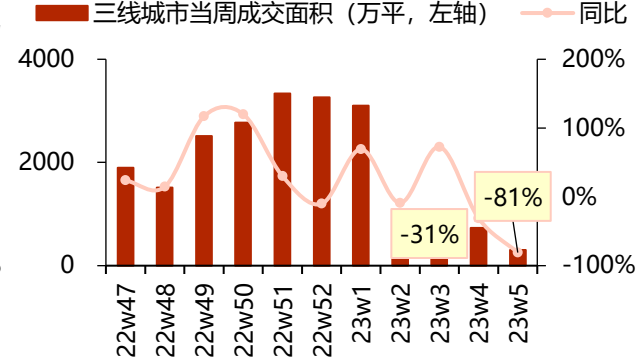
图：一线城市土地市场



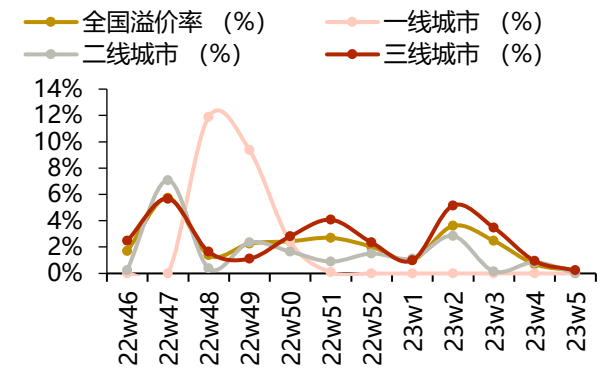
图：二线城市土地市场



图：三线城市土地市场



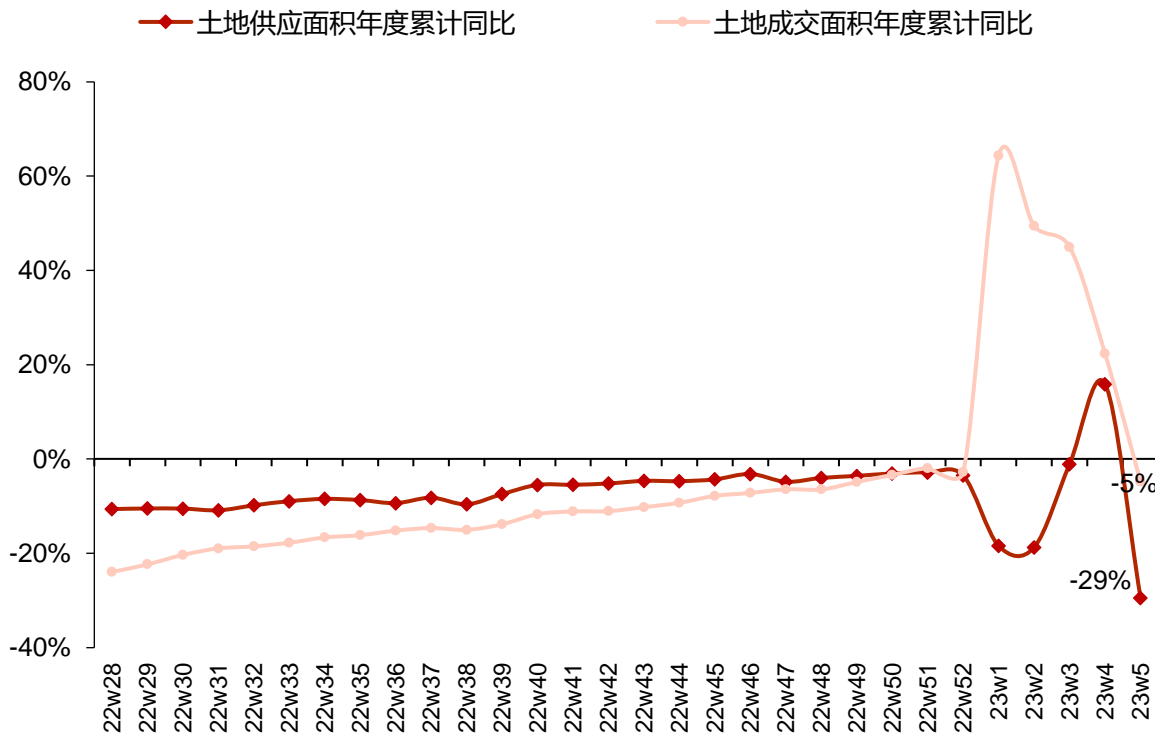
图：各线城市土地市场周溢价情况



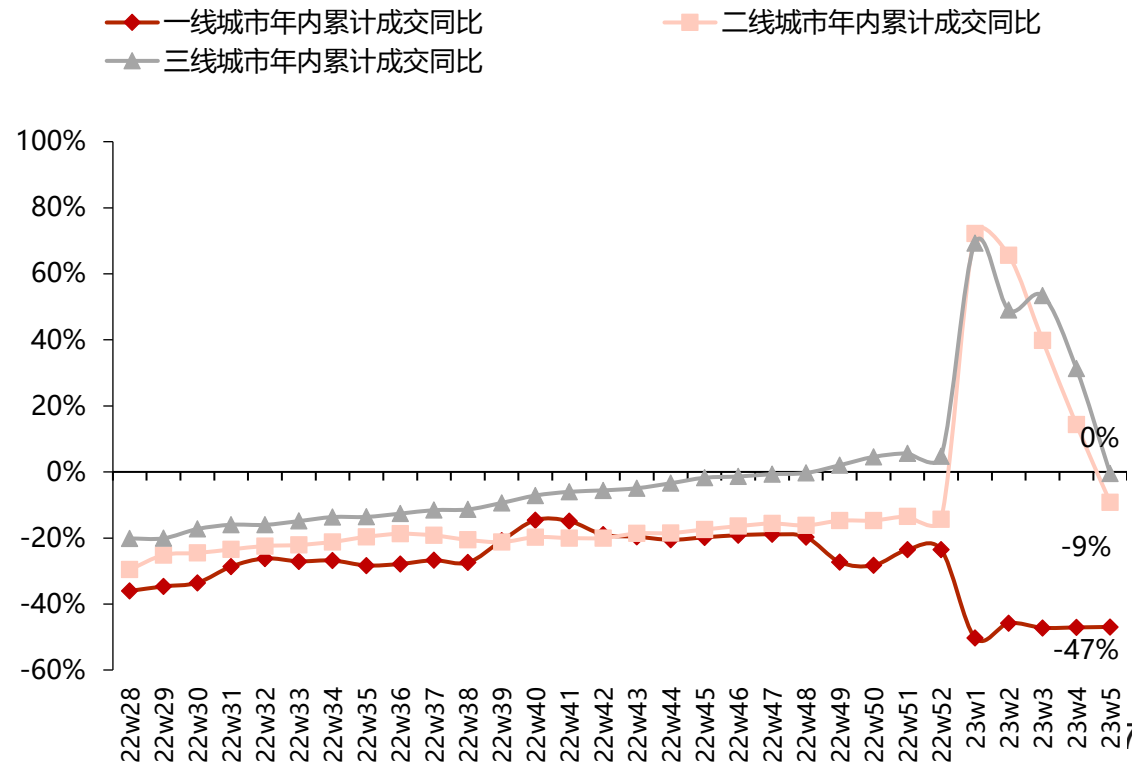
累计数据来看，截至2023年1月29日，全国100大中城市2023年土地累计供应面积6778万平，同比-29%，累计成交面积8360万平，同比-5%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积166.94万平，累计同比-46.95%，同比增速较上周持平；2) 二线城市土地累计成交面积2507.55万平，累计同比-9.20%，同比增速较上周下降-0.24pct；3) 三线城市土地累计成交面积5675.14万平，累计同比-0.49%，同比增速较上周下降-0.78pct。

图：2022W28-2023W5 全国100大中城市土地市场周度累计同比



图：2022W28-2023W5 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	南通沿海	2023-1-30	8	—	0.23	超短期融资债券
	厦门国贸	2023-1-30	20	—	0.17	超短期融资债券
	珠江实业	2023-1-30	10	3.99	0.49	超短期融资债券
	江宁城建	2023-1-30	5	2.79	0.24	超短期融资债券
	嘉兴高新	2023-2-1	5	3.20	0.74	超短期融资债券
	天津城投	2023-2-2	—	—	0.49	超短期融资债券
	天津泰达	2023-2-3	—	—	0.33	超短期融资债券

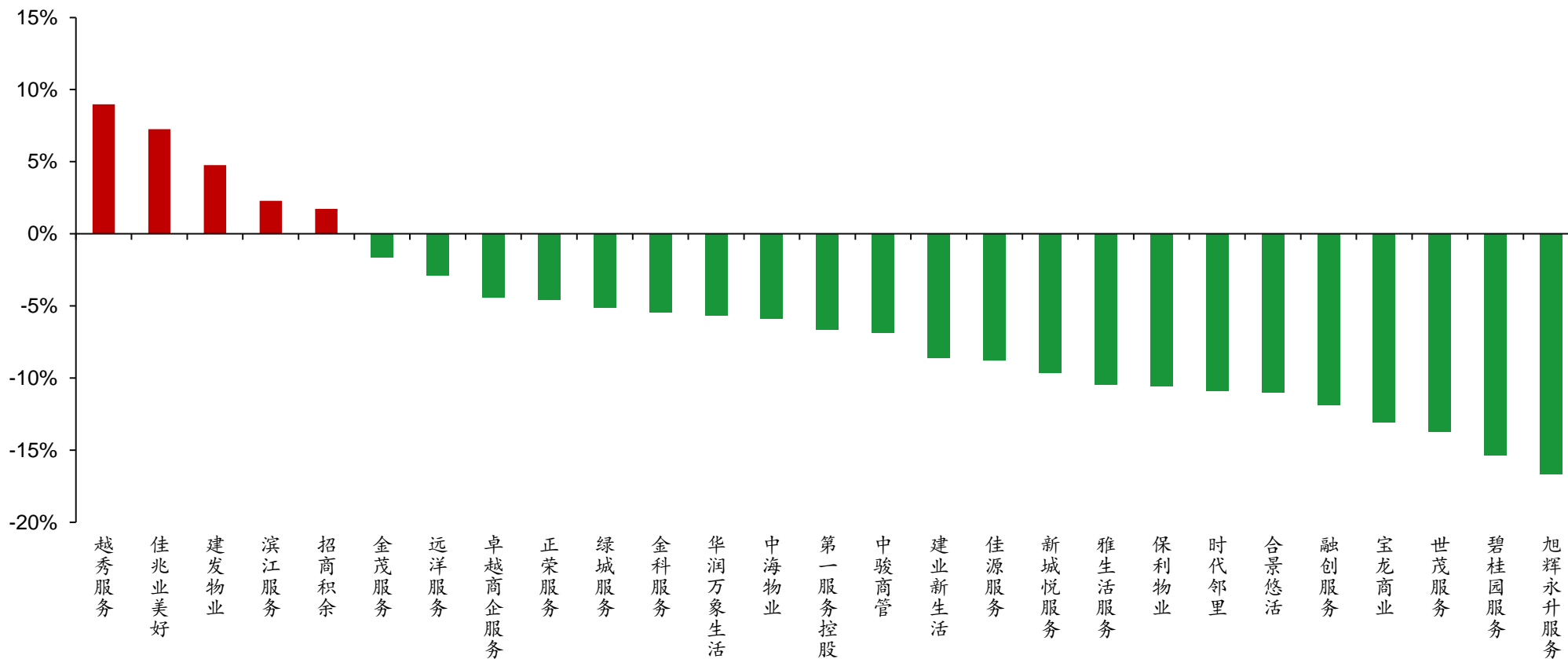
02

物业板块

本周（2023.1.28-2023.2.3）恒生指数下跌1.74%，恒生物业服务及管理下跌4.86%，恒生物业服务及管理跑输大盘3.12pct，表现弱于大市。

个股表现来看，重点跟踪标的本周有5家公司上升。其中，表现前5的公司为：**越秀服务**（+8.97%）、**佳兆业美好**（+7.26%）、**建发物业**（+4.76%）、**滨江服务**（+2.28%）和**招商积余**（+1.72%）。

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)				PEG2023
						2021A	2022E	2023E	2024E	2021A	2022E	2023E	2024E	
6098.HK	碧桂园服务	638	19.44	18.92	-3%	1.28	1.52	1.92	2.41	11.93	10.12	8.00	6.36	0.36
1516.HK	融创服务	116	4.20	3.78	-10%	0.41	-0.29	0.24	0.23	7.47	-10.57	13.02	13.37	-0.54
6049.HK	保利物业	297	46.05	53.70	17%	1.53	1.94	2.46	3.12	28.43	22.39	17.68	13.95	0.66
0873.HK	世茂服务	68	2.82	2.77	-2%	0.46	0.12	0.26	0.33	4.88	18.56	8.65	6.75	-0.35
2869.HK	绿城服务	180	5.18	5.56	7%	0.26	0.26	0.32	0.40	17.32	17.61	13.93	11.21	1.21
1995.HK	旭辉永升服务	70	4.39	4.00	-9%	0.37	0.46	0.61	0.78	8.85	7.02	5.33	4.15	0.19
2669.HK	中海物业	337	8.13	10.24	26%	0.30	0.39	0.52	0.68	27.71	21.06	16.02	12.26	0.51
1755.HK	新城悦服务	69	9.20	7.95	-14%	0.62	0.67	0.97	1.21	10.39	9.68	6.63	5.30	0.26
9666.HK	金科服务	89	13.70	13.60	-1%	1.62	1.17	1.38	1.69	6.80	9.45	7.99	6.54	-1.03
6677.HK	远洋服务	31	2.25	2.66	18%	0.37	0.46	0.61	0.84	5.82	4.73	3.52	2.58	0.12
0816.HK	金茂服务	43	5.80	4.80	-17%	0.22	0.44	0.66	0.84	17.67	8.74	5.88	4.61	0.08
1209.HK	华润万象生活	991	39.65	43.40	9%	0.76	0.97	1.26	1.59	46.50	36.23	27.84	22.11	0.95
1502.HK	金融街物业	11	2.79	2.89	4%	0.37	0.38	0.44	0.50	6.34	6.16	5.33	4.65	0.59
9909.HK	宝龙商业	39	6.46	6.12	-5%	0.69	0.82	0.97	1.17	7.16	6.07	5.11	4.25	0.28
3913.HK	合景悠活	36	1.73	1.78	3%	0.33	0.37	0.41	0.00	4.37	3.92	3.51	-	0.30
6989.HK	卓越商企服务	47	3.77	3.89	3%	0.42	0.51	0.62	0.74	7.56	6.17	5.11	4.25	0.24
6668.HK	星盛商业	21	2.12	2.05	-3%	0.18	0.21	0.28	0.36	8.99	7.74	5.98	4.63	0.27
001914.SZ	招商积余	175	15.38	16.52	7%	0.48	0.62	0.78	0.97	34.15	26.76	21.20	17.02	0.79
002968.SZ	新大正	56	21.79	24.63	13%	1.03	0.97	1.40	1.87	23.91	25.42	17.60	13.14	1.06
均值										15.07	12.49	10.44	8.73	0.31

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)
0123.HK	越秀地产	293	9.47	0.20	7.90
2869.HK	绿城服务	262	8.09	0.11	-0.11
2202.HK	万科企业	327	17.17	0.10	2.53
1209.HK	华润万象生活	46	2.03	0.03	-0.65
1813.HK	合景泰富集团	345	10.10	0.03	8.70
0817.HK	中国金茂	1,443	10.84	0.02	1.73
1238.HK	宝龙地产	409	9.88	0.01	8.29
3319.HK	雅生活服务	251	17.68	0.01	17.07
1995.HK	旭辉永升服务	353	20.17	0.00	10.25
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
2669.HK	中海物业	503	15.31	-0.01	-0.16
2669.HK	中海物业	503	15.31	-0.01	-0.16
9979.HK	绿城管理控股	119	5.93	-0.01	5.93
0960.HK	龙湖集团	126	1.99	-0.05	0.91
1109.HK	华润置地	230	3.22	-0.06	0.88
1516.HK	融创服务	516	16.88	-0.07	11.63
0873.HK	世茂服务	410	16.61	-0.07	12.69
0688.HK	中国海外发展	826	7.55	-0.12	4.40
2007.HK	碧桂园	1,715	6.21	-0.19	5.10
0884.HK	旭辉控股集团	2,720	26.12	-0.21	20.28
3990.HK	美的置业	93	6.87	-0.23	1.46
6098.HK	碧桂园服务	377	11.19	-0.25	3.63
3900.HK	绿城中国	503	19.85	-0.26	4.80

03

重点公司公告

□ 房企公司公告

证券	公告日期	标题	内容
华侨城	2023-1-29	华侨城调剂子公司之间担保额度 城更公司获4.08亿元担保	1月29日, 深圳华侨城股份有限公司发布关于在子公司之间调剂担保额度的公告, 公告指出于2022-2023年度, 华侨城为参控股公司合计提供额度不超过人民币409.87亿元的借款担保。为满足华侨城子公司业务发展需要, 华侨城将部分公司未使用的担保额度调剂至控股公司深圳华侨城城市更新投资有限公司, 累计4.08亿元。
首开股份	2023-2-1	为北京跃泰置业申请18亿元贷款提供担保 期限不超过5年	首开股份全资子公司北京跃泰置业有限公司拟向中国农业银行股份有限公司北京万寿路支行申请不超过18亿元房地产开发贷款, 期限不超过5年, 公司为其提供全额全程连带责任保证担保, 以满足项目建设资金需求。
金融街	2023-2-1	金融街按持股比例为四川雅恒地产提供1.164亿元财务资助	2月1日, 金融街控股股份有限公司发布关于对外提供财务资助的公告。 金融街按持股比例为四川雅恒房地产开发有限公司提供财务资助, 财务资助金额1.1641亿元。 本次对外提供财务资助对象为四川雅恒, 金融街全资子公司金融街成都置业有限公司持有四川雅恒34%股权, 四川雅恒符合公司股东大会和董事会要求被资助对象满足的相关条件。
财信发展	2023-2-2	重庆星界置业不再纳入合并报表 拟对其提供3000万元担保	公司及公司控股子公司重庆财信弘业房地产开发有限公司(以下简称“弘业公司”)对星界置业提供担保余额为5,415.90万元, 星界置业与重庆市渝兴建设投资有限公司, 约定渝兴公司向星界置业出借人民币12,390万元, 期限为36个月, 公司的控股子公司弘业公司作为星界置业的控股股东, 按36%的持股比例提供连带责任保证担保, 担保金额为4,460.40万元; 财信发展为星界置业开具的商业承兑汇票按弘业公司持股36%的比例提供连带责任保证担保, 累计担保余额为955.50万元。
五矿地产	2023-2-3	五矿地产获授予总金额9.7亿港元定期贷款融资	五矿地产发布公告, 于2023年2月3日, 该公司作为借款人及若干财务机构作为贷款人, 就贷款人提供予公司总金额相当于9.7亿港元的3年期定期贷款融资订立一份融资协议。



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>