

多地再提保交楼，新房市场热度提升

房地产及物管行业周报

——2023年W6（2023.2.4-2023.2.10）

行业评级：看好

2023年2月12日

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

- 政策面：**本周多地再提保交楼，各地需求侧放松态势延续。各地：保交楼：1) 山东省：提出要扎实做好稳地产、保交楼金融服务工作，满足房地产行业合理融资需求，重点推动保交楼专项借款和保交楼贷款支持计划尽快落地，认真落实房地产金融调控政策，保持房地产市场融资平稳有序；2) 江西省：提出扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。落实16条金融支持房地产市场平稳健康发展的政策措施，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险；3) 河南省：提出大力开展住房优居行动，在保交楼、化风险方面，围绕第一批专项借款项目10月底前全部建成交付、第二批年底前交付50%目标，发挥“一楼一策一专班一银行”机制作用，以周保月、以月保季、以季保年，确保按时间节点完成目标任务。需求端：1) 东营、临沂、威海、乌兰察布实施调整住房公积金政策，降低首付款比例；2) 武汉放款限购政策，在规定区域购房的居民可增加一个购房资格；3) 四川省、哈尔滨地区发布组合政策，在购房补贴、公积金贷款、金融扶持等方面多角度刺激购房需求。
- 基本面：**本周各线城市新房市场同环比均有所上升，二手房市场同环比均有所下降。本周30大中城市商品房成交面积216万平，环比+36.2%，同比+91.7%。新房市场分线城市来看，各线城市同环比均上升。18城二手房成交面积63万平，环比-49.9%，同比+36.6%。二手房市场分线城市来看，各线城市同环比均下降。本周为春节假期后第二周，第一周数据受到春节后需求释放、延迟备案等因素影响，因此本周新房及二手房环比数据较上周出现均出现较大波动。从成交量绝对值的角度来看，本周新房市场几乎已恢复至春节前成交量水平。
- 板块行情：**本周SW房地产上升1.13%，房地产跑赢大盘1.99pct，表现强于大盘。恒生地产建筑业下跌1.91%，房地产跑赢大盘0.26pct，表现强于大盘。恒生地产建筑业本周收益率排名2。恒生物业服务及管理下跌5.97%，恒生物业服务及管理跑输大盘3.80pct，表现弱于大盘。
- 本周观点：**本周多地再提“保交楼”，其中郑州明确交付计划，强调确保按时间节点完成目标。我们认为，当前保交楼工作处在落地实施的关键阶段，保交楼仍为各地政府重点推进的工作之一，在此背景下，2023年行业竣工面积修复的确定性最高，我们在2022年12月4日外发报告《2023年房地产行业年度策略报告-稳中求进，分化加剧》中提出，中性假设下2023年竣工面积有望同比增长15.9%，停工楼盘的复工有望促进购房信心逐渐增强。本周新房市场同环比均有所上升，我们认为，主要是因为春节期间积压的购房需求有所释放，结合克尔瑞实地调查来看，当前市场热度的回升主要集中在一二线及强三线核心片区，市场仍然处于行业调整末端向恢复初期转换的阶段。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

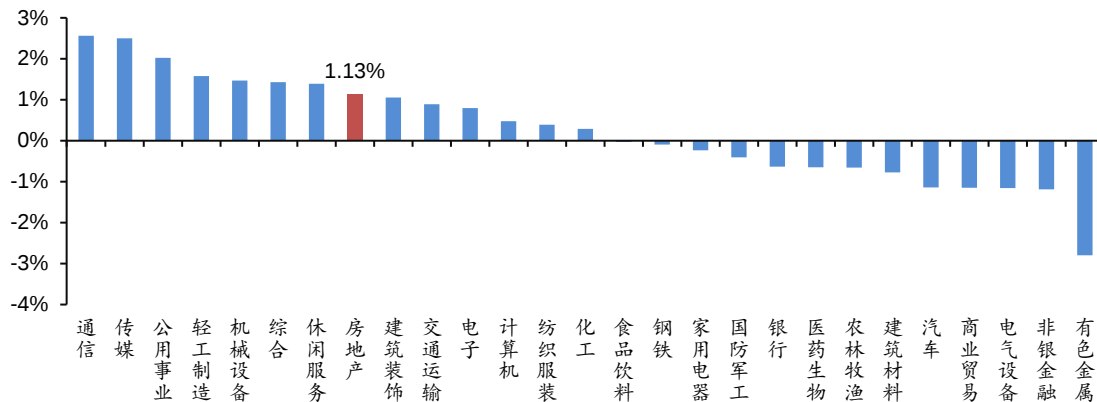
01

地产板块

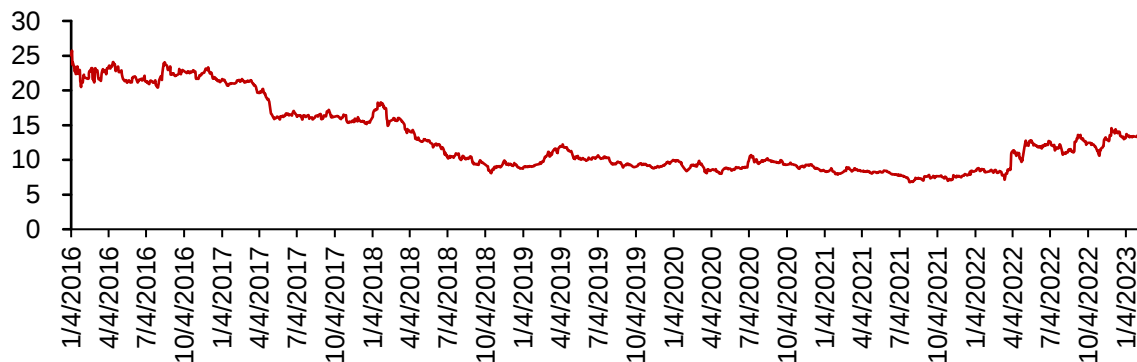
本周（2023.2.4-2023.2.10）沪深300下跌0.85%，**SW房地产上升1.13%**，**房地产跑赢大盘1.99pct**，表现强于大市。从SW一级各板块表现来看，本周通信板块领涨，房地产本周收益率排名第8，表现位于中上水平。

恒生指数下跌2.17%，**恒生地产建筑业下跌1.91%**，**房地产跑赢大盘0.26pct**，表现强于大市。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2，表现位于中上水平。

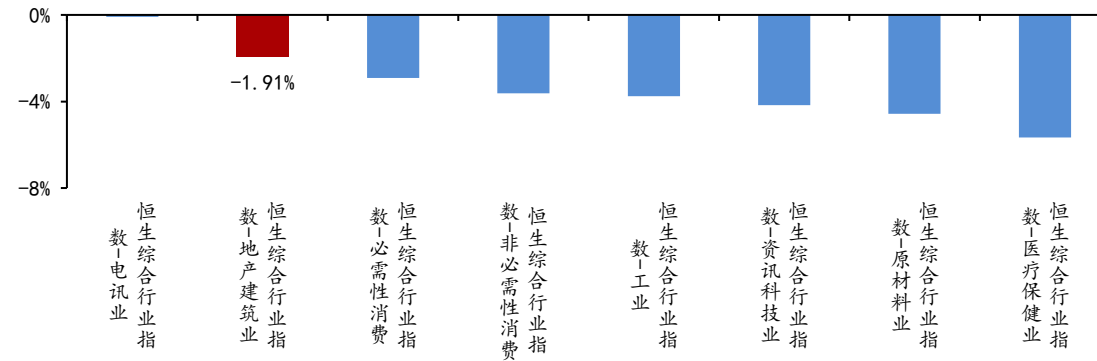
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



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



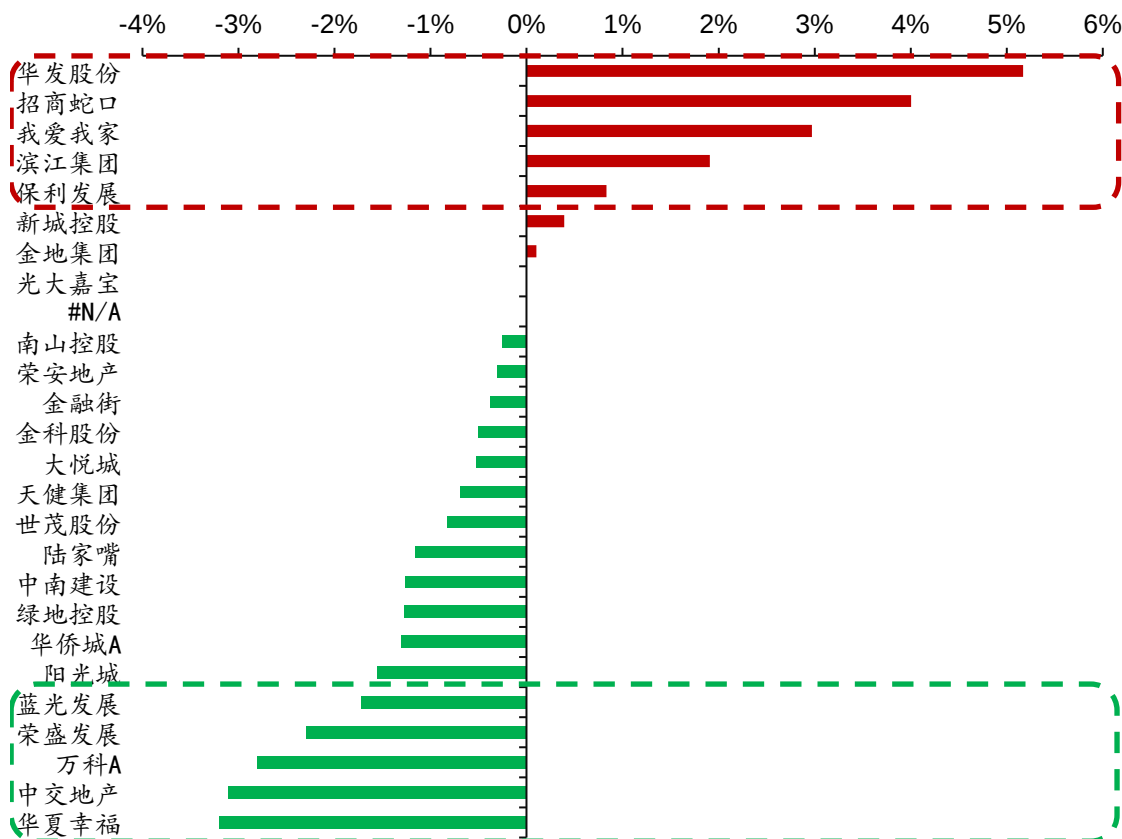
本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE (TTM)



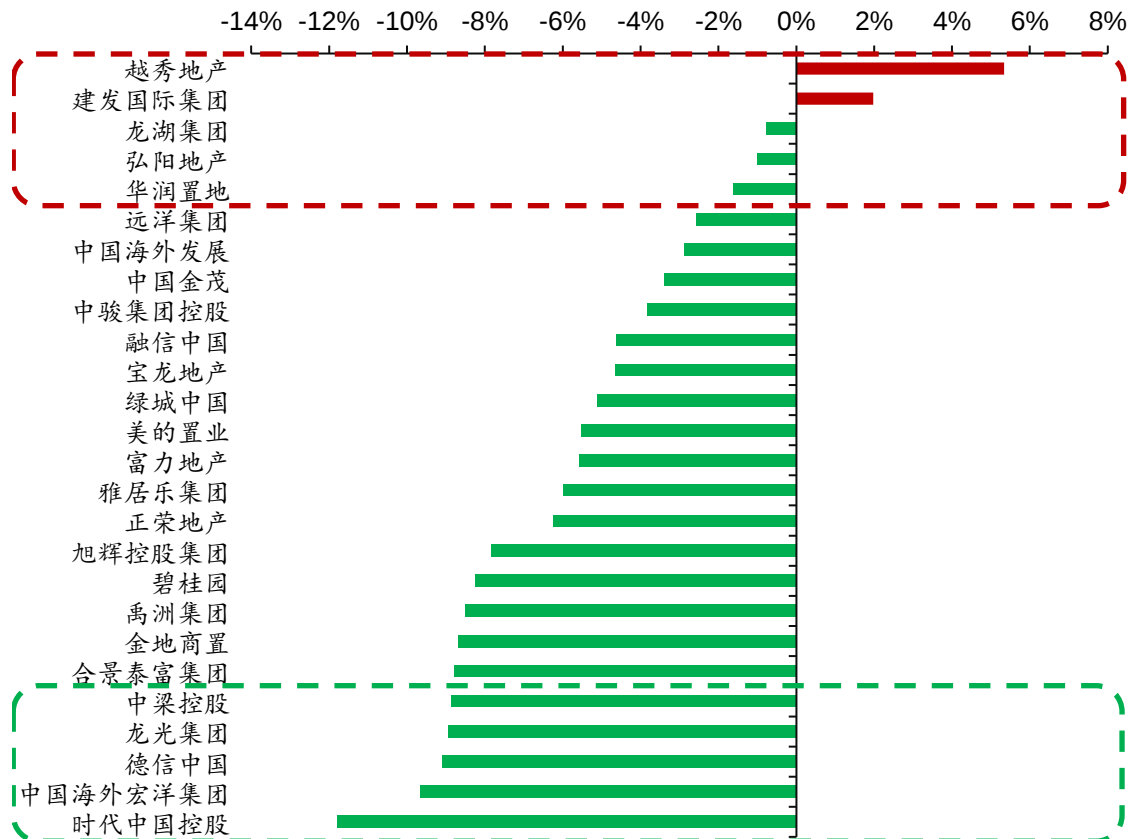
本周（2023.2.4-2023.2.10）房地产重点跟踪标的中，A股标的中有7家公司上升。其中，表现前5的公司为：**华发股份**（+5.17%）、**招商蛇口**（+4.00%）、**我爱我家**（+2.97%）、**滨江集团**（+1.91%）和**保利发展**（+0.83%）。

H股标的中有2家公司上升。其中，表现前5的公司为：**越秀地产**（+5.34%）、**建发国际集团**（+1.98%）、**龙湖集团**（-0.78%）、**弘阳地产**（-1.00%）和**华润置地**（-1.62%）。

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	1,964	18.20	17.67	-3%	1.94	2.09	2.25	2.42	9.11	8.47	7.87	7.31
600048.SH	保利发展	1,889	15.13	15.78	4%	2.29	0.00	2.23	2.45	6.89	—	7.06	6.45
001979.SZ	招商蛇口	1,146	12.63	14.81	17%	1.16	1.06	1.19	1.47	12.77	14.00	12.49	10.07
600383.SH	金地集团	440	10.23	9.74	-5%	2.08	2.12	2.27	2.41	4.68	4.59	4.30	4.04
000069.SZ	华侨城A	434	5.33	5.29	-1%	0.47	0.13	0.44	0.49	11.19	41.85	11.95	10.83
601155.SH	新城控股	463	20.50	20.53	0%	5.59	3.44	3.82	4.15	3.67	5.96	5.37	4.95
000402.SZ	金融街	158	5.25	5.28	1%	0.55	0.57	0.61	0.67	9.60	9.19	8.62	7.83
002244.SZ	滨江集团	333	8.83	10.69	21%	0.97	1.21	1.42	1.66	11.02	8.85	7.53	6.44
000961.SZ	中南建设	89	2.19	2.33	6%	-0.89	—	—	—	-2.63	—	—	—
000031.SZ	大悦城	162	3.76	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	106	1.91	1.99	4%	0.61	0.75	0.66	0.69	3.26	2.67	3.00	2.89
600325.SH	华发股份	215	9.06	10.17	12%	1.34	0.00	1.61	1.81	7.59	—	6.33	5.62
000090.SZ	天健集团	107	5.46	5.71	5%	0.96	1.22	1.42	1.63	5.94	4.69	4.03	3.51
600376.SH	首开股份	141	5.69	5.47	-4%	0.19	0.07	0.40	0.57	29.25	76.93	13.58	9.62
均值										17.02	18.91	9.04	7.93
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	123	3.39	3.46	2%	1.48	1.24	1.25	1.27	1.90	2.26	2.25	2.21
0123.HK	越秀地产	367	9.45	11.84	25%	1.16	1.29	1.45	1.66	8.27	7.42	6.61	5.79
0688.HK	中国海外发展	2,205	20.60	20.15	-2%	3.67	3.52	3.66	3.95	4.45	4.64	4.46	4.14
0817.HK	中国金茂	226	1.68	1.70	1%	0.37	0.41	0.49	0.55	3.73	3.38	2.81	2.51
0884.HK	旭辉控股集团	110	1.10	1.06	-4%	0.92	0.52	0.52	0.54	0.93	1.64	1.65	1.59
0960.HK	龙湖集团	1,608	24.30	25.35	4%	4.05	4.12	4.55	5.16	5.07	4.98	4.52	3.98
1109.HK	华润置地	2,603	35.75	36.50	2%	4.54	4.66	5.13	5.70	6.51	6.34	5.76	5.19
1238.HK	宝龙地产	68	1.57	1.64	4%	1.45	—	—	—	0.92	—	—	—
1908.HK	建发国际集团	448	22.75	25.75	13%	2.54	2.62	3.38	4.18	8.21	7.97	6.17	4.99
1918.HK	融创中国	250	4.58	4.58	0%	-8.27	—	—	—	—	—	—	—
2007.HK	碧桂园	738	2.67	2.67	0%	1.22	0.53	0.53	0.57	1.77	4.05	4.10	3.81
3377.HK	远洋集团	86	1.09	1.13	4%	0.36	—	—	—	2.56	—	—	—
3900.HK	绿城中国	281	11.40	11.10	-3%	1.31	1.99	2.55	2.90	6.86	4.51	3.52	3.10
3990.HK	美的置业	144	12.04	10.60	-12%	3.04	2.19	2.19	2.18	2.82	3.91	3.92	3.94
均值										4.34	4.88	4.35	3.90

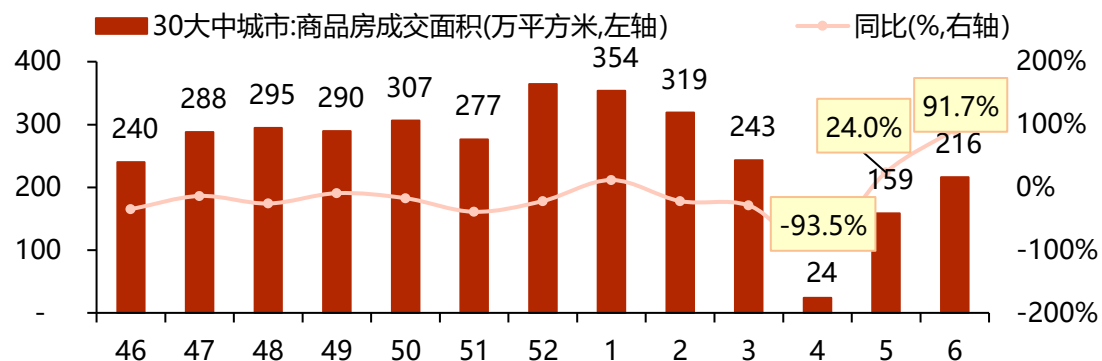
方式		时间	部门/城市	细节详述
各地因城施策	保交楼	2月9日	山东省	山东省在2023年货币政策和金融工作管理通报会中，指出要扎实做好稳地产、保交楼金融服务工作，满足房地产行业合理融资需求，重点推动保交楼专项借款和保交楼贷款支持计划尽快落地，认真落实房地产金融调控政策，保持房地产市场融资平稳有序，加强住房租赁金融产品和服务创新，维护房地产市场平稳健康发展。
		2月8日	江西省	江西省人民政府印发《关于进一步巩固提升经济回稳向好态势的若干措施》，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。落实16条金融支持房地产市场平稳健康发展的政策措施，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险。完善房地产市场平稳健康发展长效机制，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
		2月7日	河南省	2023年河南省住房和城乡建设工作会议报告会召开，指出河南省将大力开展住房优居行动，在保交楼、化风险方面，围绕第一批专项借款项目10月底前全部建成交付、第二批年底前交付50%目标，发挥“一楼一策一专班一银行”机制作用，以周保月、以月保季、以季保年，确保按时间节点完成目标任务。同时，落实国家“金融16条”、河南省90条和“1+N”支持政策，优化二套房认定标准，支持合理住房需求。规范商品房预售资金监管，逐步提高预售门槛，开展现房销售试点。筹集保障性租赁住房7.5万套，新开工棚改安置房28万套，加快长租房市场建设，提升公租房精准保障能力。优化住房公积金缴存使用，扩面增量，推进租房提取、提前退休提取实现“跨省通办”。
	组合政策	2月6日	哈尔滨市	2月6日，哈尔滨市发布《关于进一步促进哈尔滨市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，涵盖了支持首套及第二套合理购房需求、购房补贴、公积金、土地规划、宣传推广、金融扶持等方面共20条政策措施。
		2月7日	四川省	四川省政府发布《聚焦高质量发展推动经济运行整体好转的若干政策措施》，从强化财税政策支持、加大金融支持力度、推动重点产业加快发展、积极扩大有效投资、促进消费回暖升级、加力稳定外贸外资、促进房地产市场平稳健康发展、帮助市场主体降本增效、全力稳就业稳物价、着力优化营商环境等十个方面提出36条措施。

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	2月4日	东营	东营市住房公积金管理委员会近日印发《关于调整部分住房公积金使用政策的通知》，自2023年2月4日起， 购买首套自住住房的，首付款比例由30%降低为20%；购买第二套自住住房的，首付款比例由40%降低为30%。同时，月还款额与月收入比上限由50%提高到60%。同时，调整贷款额度。职工家庭购买第二套自住住房的，贷款额度由一人缴存住房公积金最高30万元调整为40万元，两人缴存住房公积金最高50万元调整为60万元。
		2月4日	临沂	临沂市发布《临沂市住房公积金中关于抓好住房公积金贷款相关政策落实的通知》，自2023年2月4日起，在临沂市购买首套普通自住住房申请住房公积金贷款的， 最低首付款比例由30%降至20% 。对符合条件的新市民，在住房公积金贷款审核和还贷提取等方面实行同城化待遇。
		2月5日	威海	2月5日，威海市发布的《关于调整住房公积金使用政策的通知》显示，下调首套住房首付比例。购买首套自住住房申请公积金贷款的首付比例 由30%下调至20% 。按照政策，职工在威海市新购自住住房支付首付款后可提取公积金，并可同时申请公积金贷款。
		2月9日	乌兰察布	内蒙古乌兰察布市住房公积金中心近日印发《关于调整贷款额度的通知》，根据乌兰察布市人民政府办公室关于印发《乌兰察布市规范房地产市场促进商品房库存销售的若干措施(试行)》的通知，现将现行的 单缴职工最高贷款额度由40万元提高到50万元，双缴职工最高贷款额度由70万元提高到80万元。
	放宽限购政策	2月6日	武汉市	武汉市政府日前印发了《关于激发市场主体活力推动经济高质量发展的政策措施》，其中提到，武汉将支持居民家庭合理住房消费，结合房价和新房库存情况动态调整住房限购范围。措施显示， 在武汉市住房限购区域购房的居民家庭可新增一个购房资格 ，在非限购区域拥有的住房不计入居民家庭购房资格认定套数，非本市户籍居民家庭在限购区域购买首套住房的可实行购房资格“承诺办、容缺办”。

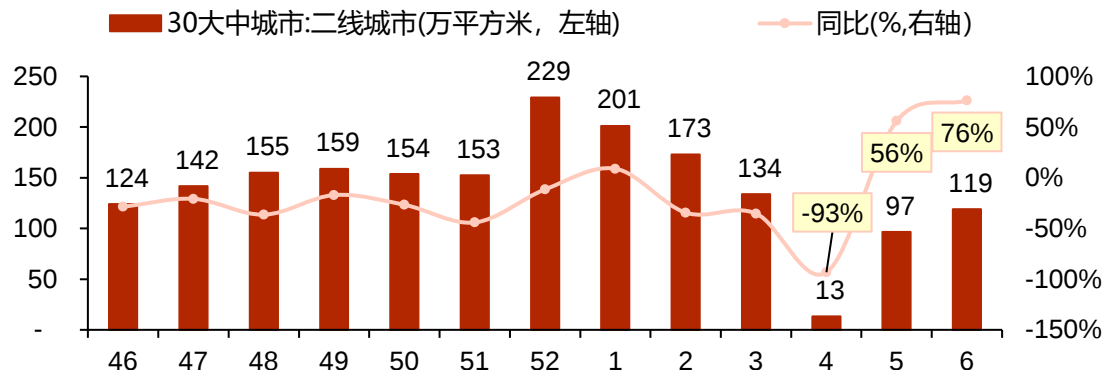
本周（2023.2.3-2023.2.9）为春节假期后第二周，由于春节假期后第一周环比数据受到春节后需求释放、延迟备案等因素影响，因此本周同环比数据较上周均出现较大波动。从成交量绝对值的角度来看，本周新房市场几乎已恢复至春节前成交量水平。

本周（2023.2.3-2023.2.9）30大中城市商品房成交面积216万平，环比+36.2%，环比较上周下降530.9pct；同比+91.7%。**分线城市来看，本周各线城市同环比均上升：**1) 一线城市商品房成交面积56万平，环比+67%，同比+103%；2) 二线城市商品房成交面积119万平，环比+23%，同比+76%；3) 三线城市商品房成交面积41万平，环比+44%，同比+133%。

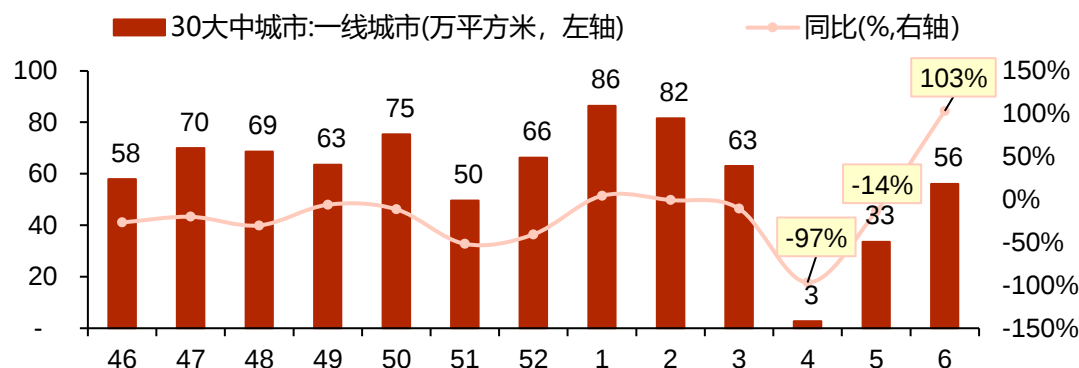
图：2022W46-2023W6 30城商品房周度成交面积和同比



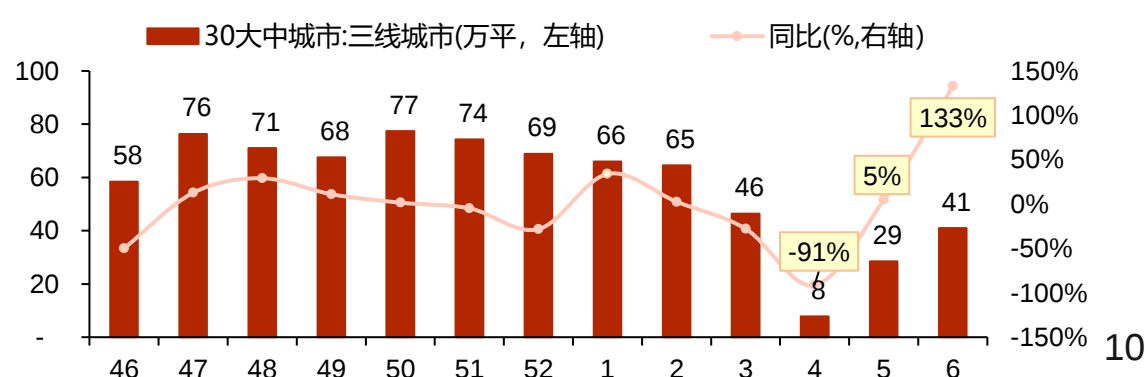
图：2022W46-2023W6 二线城市商品房周度成交面积和同比



图：2022W46-2023W6 一线城市商品房周度成交面积和同比

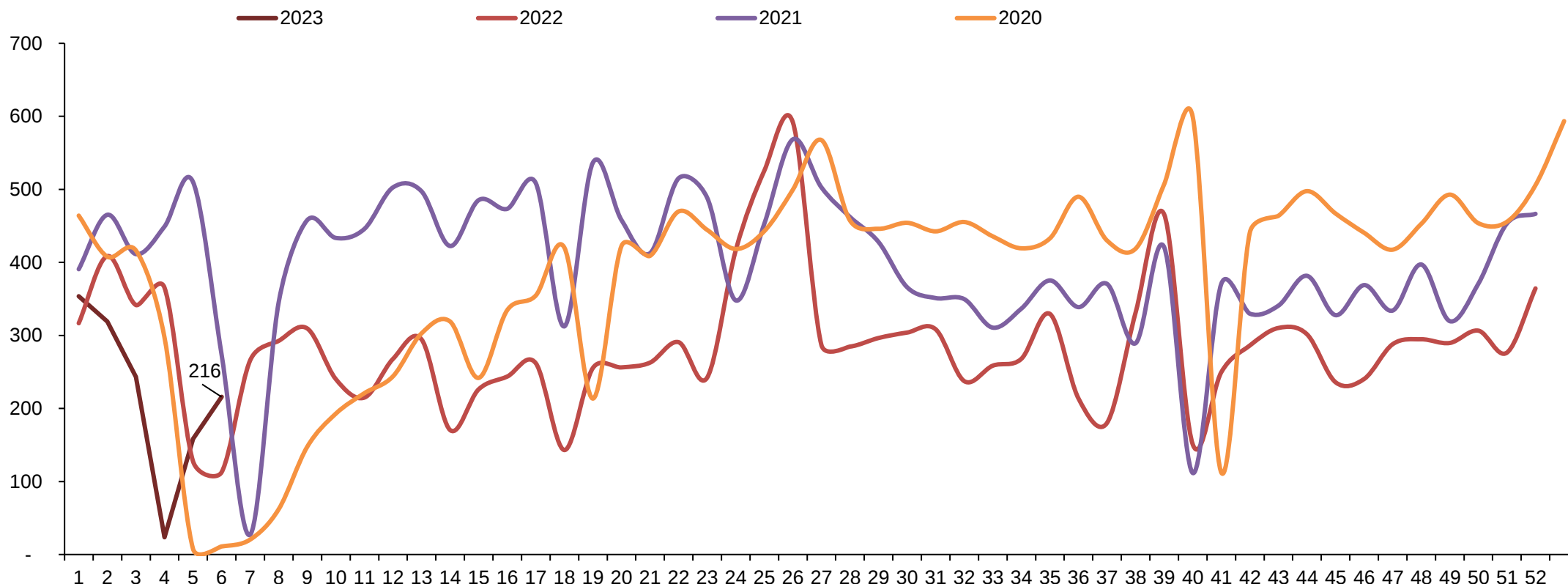


图：2022W46-2023W6 三线城市商品房周度成交面积和同比



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年同期中上水平。截至2023年2月9日，30大中城市商品房累计成交面积1314万平，同比-21.45%，累计同比跌幅收窄8.17pct。

图：2020-2023年30大中城市商品房周度成交面积情况（万平）



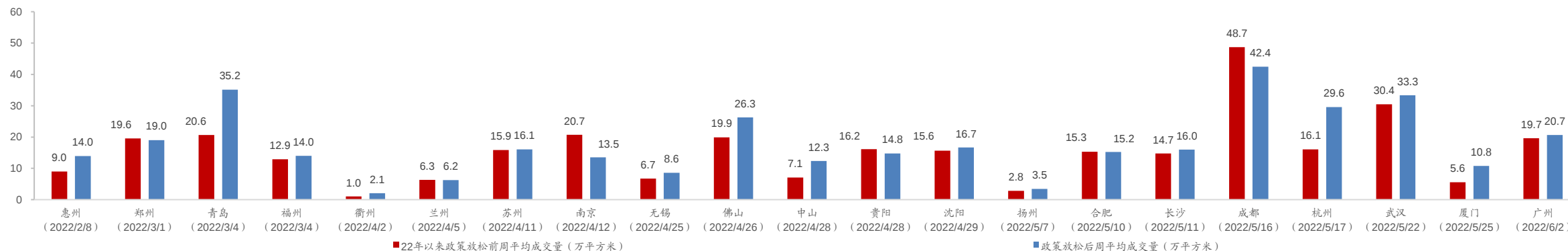
表：本周重点城市本周商品住宅成交情况

	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	14.6	6.8	117%	374%	69.9	-1%
	上海	25.6	16.3	57%	36%	169.5	-13%
	广州	9.9	8.0	24%	163%	58.7	-21%
	深圳	5.9	2.5	133%	210%	25.0	-42%
二线城市	杭州	16.7	12.3	35%	484%	113.3	3%
	南京	13.3	11.0	20%	41%	66.0	-45%
	苏州	10.2	9.0	14%	13%	54.7	-42%
	宁波	7.1	6.0	19%	370%	29.4	3%
	无锡	-	0.6	-	-	18.2	-44%
	惠州	3.1	2.4	31%	235%	18.0	1%
	佛山	10.4	7.0	49%	167%	58.0	-15%
	珠海	-	-	-	-	4.3	-85%
	福州	3.0	2.4	23%	109%	19.6	-27%
	武汉	23.3	18.3	27%	242%	154.4	4%
	成都	31.6	23.4	35%	15%	167.7	-32%
	青岛	14.5	10.2	42%	81%	81.1	-18%
	大连	0.8	0.9	-11%	-	5.9	-
	济南	17.7	12.0	47%	116%	80.3	-4%
三四线城市	扬州	4.0	1.5	168%	74%	16.3	-5%
	嘉兴	2.3	0.3	550%	277%	2.6	-70%
	温州	10.6	12.7	-16%	60%	96.1	131%
	金华	-	-	-	-	-	-
	江阴	1.7	1.7	2%	-19%	10.3	-21%
	连云港	-	-	-	-	-	-

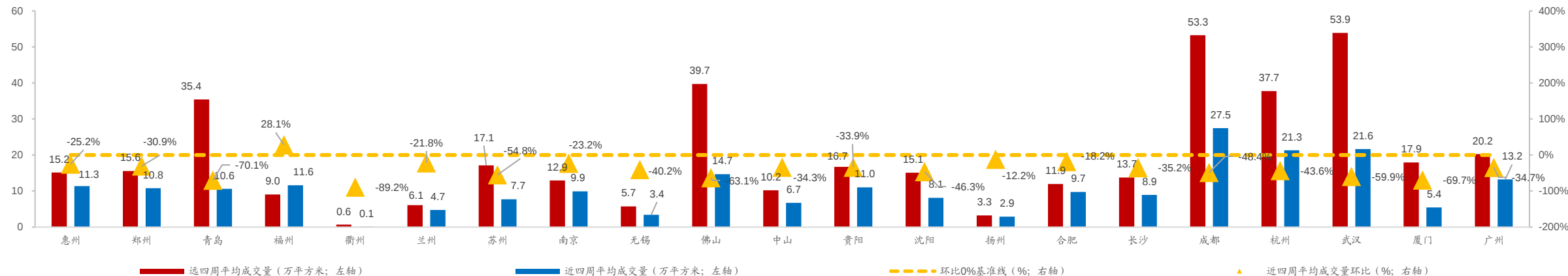
截至2023年2月9日，21个重点监测的已放松四限政策的重点城市中，15城需求出现修复，政策放松后商品房周度平均成交量已超过政策放松前的水平，需求修复的城市数量较上周增多1个。

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（与上周持平），其中福州环比+28.1%、扬州环比-12.2%、合肥环比-18.2%、兰州环比-21.8%、南京环比-23.2%。

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9日）



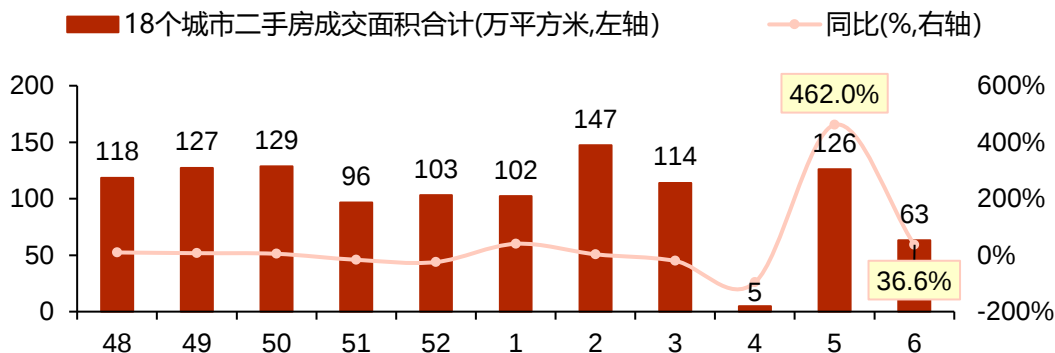
图：2022-2023年21个放松四限政策的重点城市的近四周平均成交量及环比情况（截至2023年2月9日）



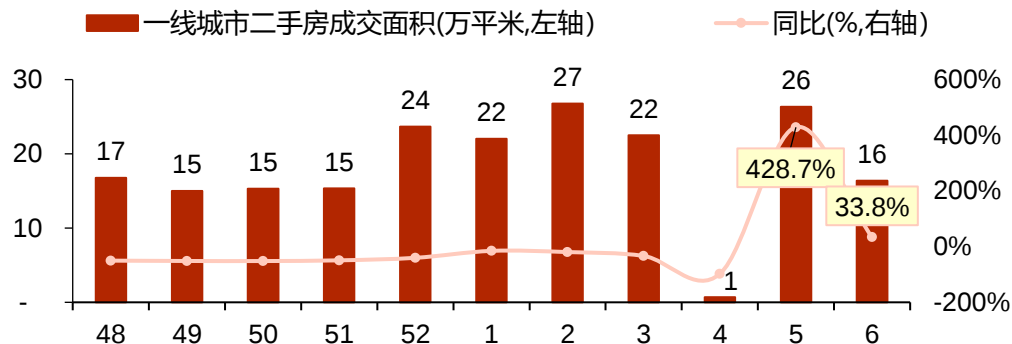
本周（2023.2.3-2023.2.9）为春节假期后第二周，由于春节假期后第一周环比数据受到春节后需求释放、延迟备案等因素影响，因此本周同环比数据较上周均出现较大波动。

本周18城二手房成交面积63万平，环比-49.9%，同比+36.6%。**分线城市来看，本周各线城市同环比均下降：**1) 一线城市成交面积16万平，环比-53.7%，同比+33.8%；2) 二线城市成交面积44万平，环比-53.7%，同比+37.7%；3) 三线城市成交面积3万平，环比-41.1%，同比+36.4%。

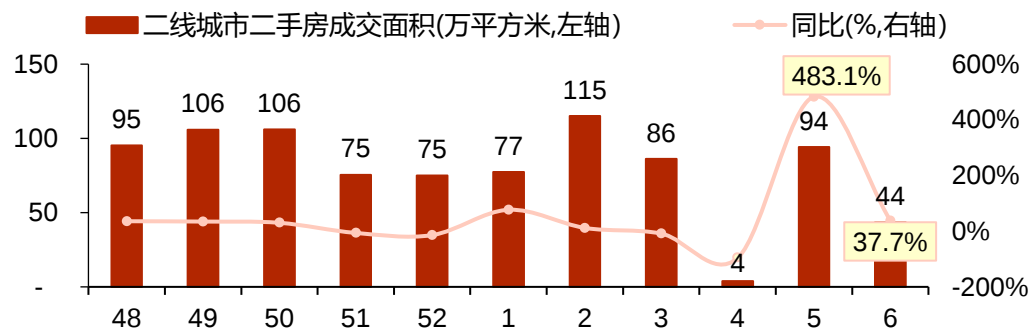
图：2022W48-2023W6 18城二手房周度成交面积和同比



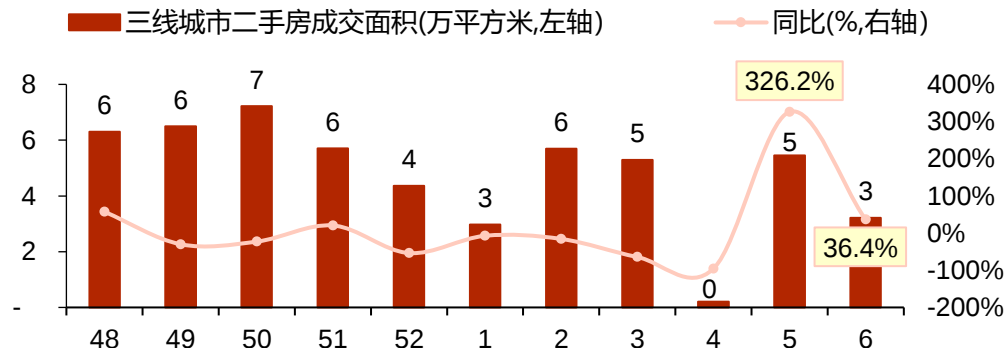
图：2022W48-2023W6 18城中一线城市二手房周度成交面积和同比



图：2022W48-2023W6 18城中二线城市二手房周度成交面积和同比

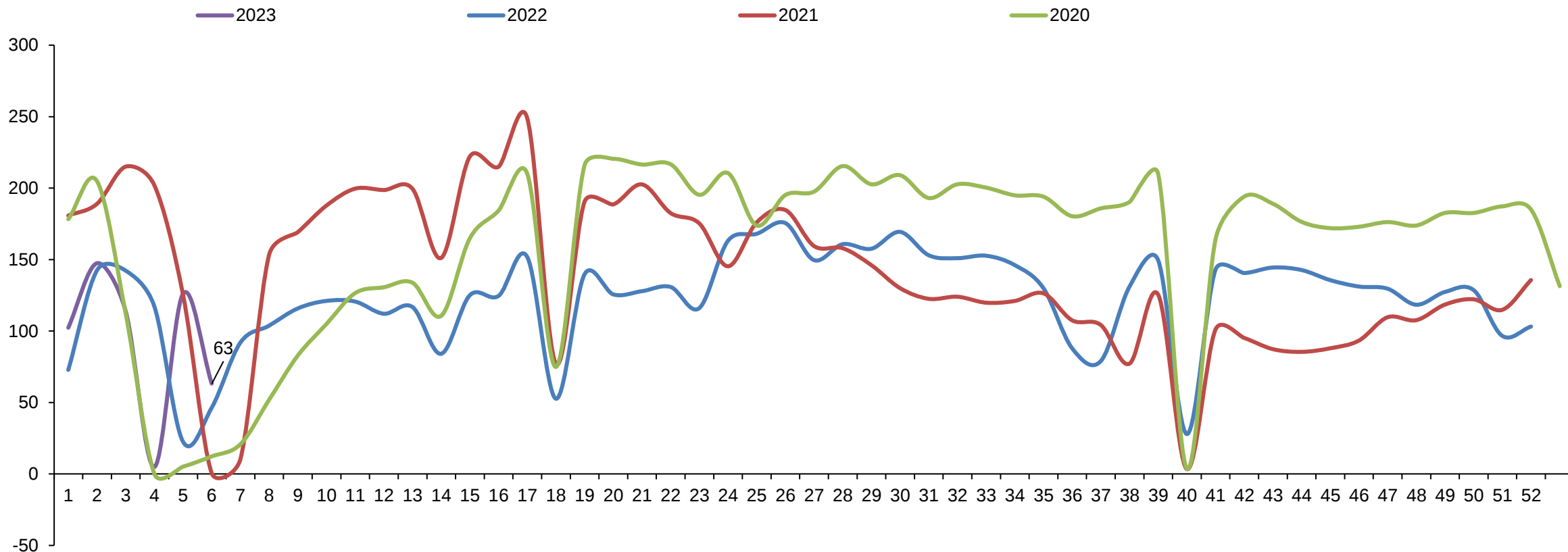


图：2022W48-2023W6 18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



对比历史三年数据，本周18城二手房成交面积处于2020、2021、2022年的上游水平。2023年截至2月9日，18城二手房累计成交面积557.69万平，同比+2.7%。

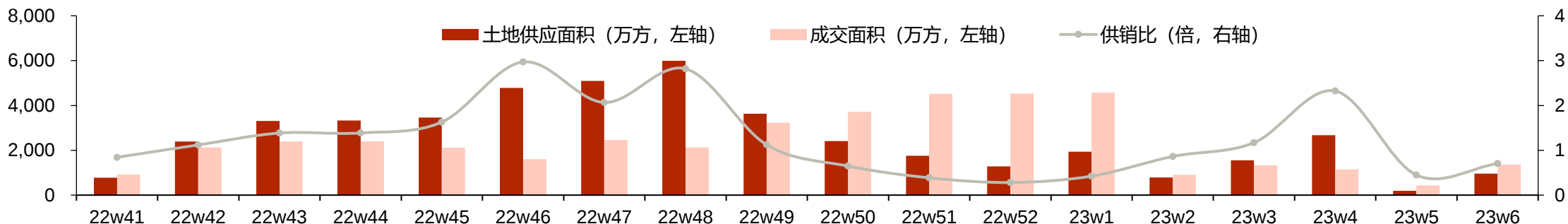
图：2020-2023年18城二手房周度成交面积情况（万平）



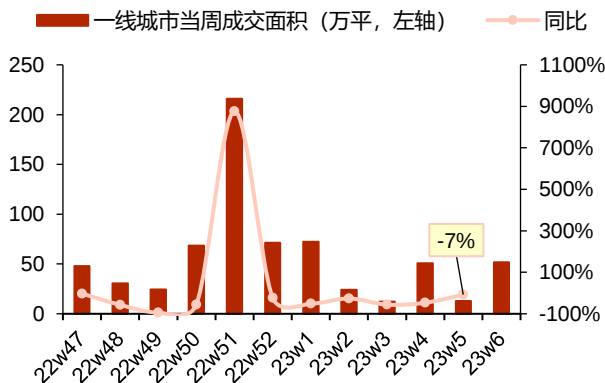
2022年春节假期期间为2022年1月31日-2月6日，期间一二城市无土地成交，三线城市土地成交面积为12万平。本周土地数据统计日期为2023年1月30日-2月5日，因此一二线城市无同比数据，三线城市同比增长明显。

截至2023年2月5日，全国100大中城市土地供应面积961万平，环比+393%；土地成交面积1364万平，环比+216%，溢价率2.3%。分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积52万平，环比+308%，土地成交溢价率0%；2) 二线城市土地成交面积240万平，环比+187%，土地成交溢价率0.1%；3) 三线城市土地成交面积1062万平，环比+220%，同比+8777%，土地成交溢价率3.2%。

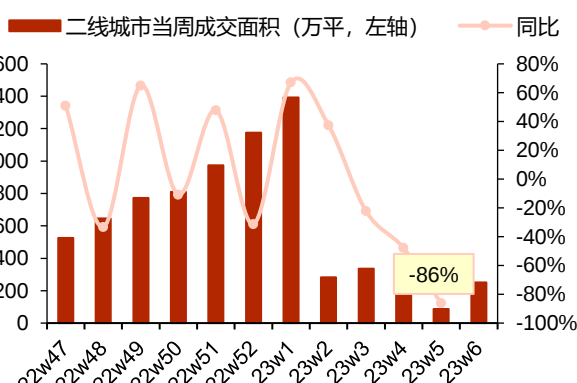
图：2022-2023年全国100大中城市土地市场周度变化



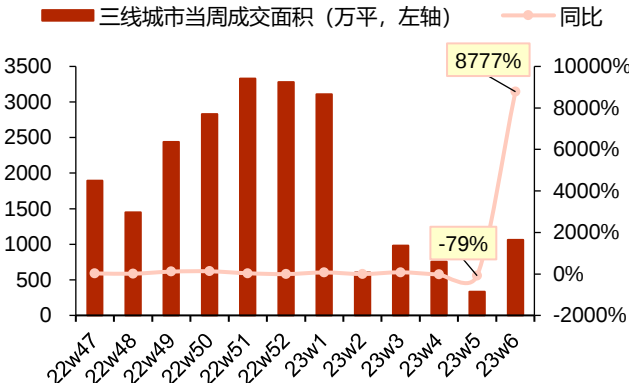
图：一线城市土地市场



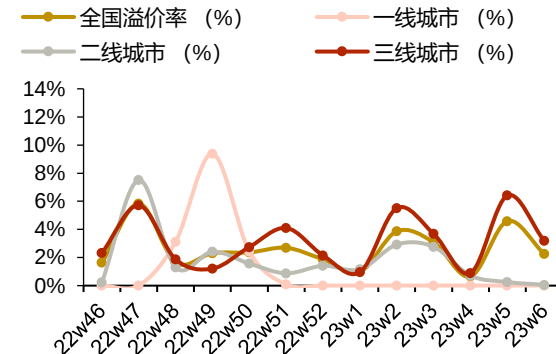
图：二线城市土地市场



图：三线城市土地市场



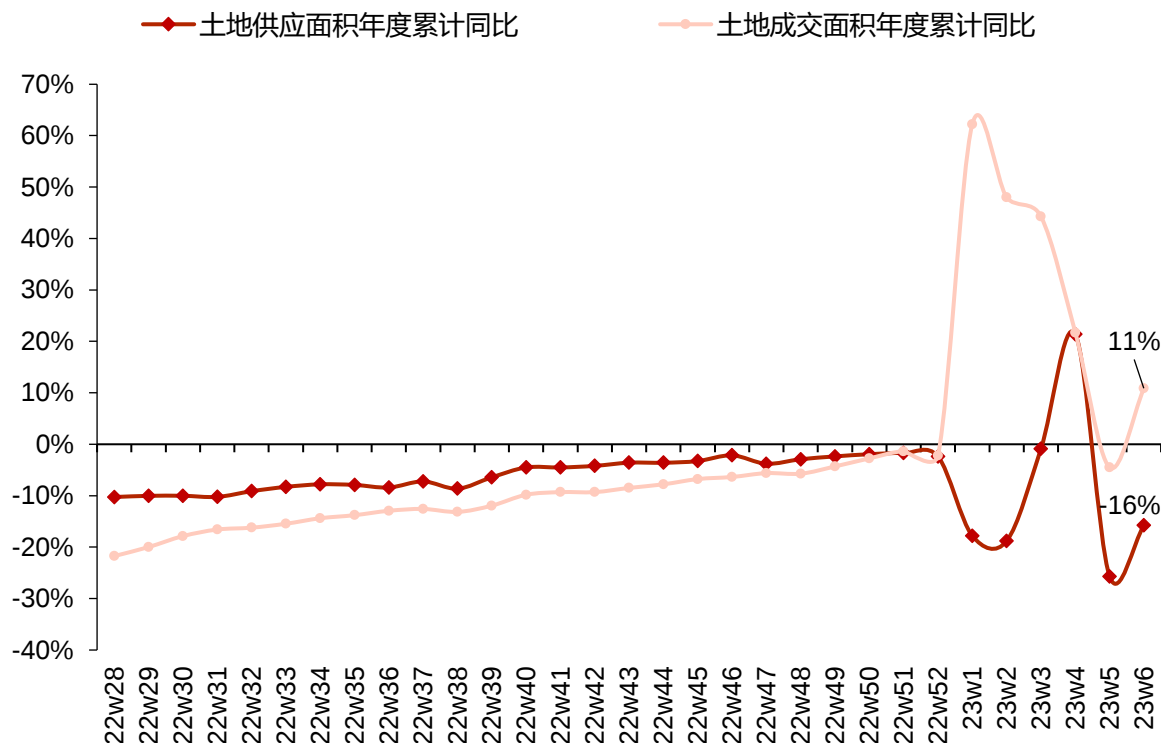
图：各线城市土地市场周溢价情况



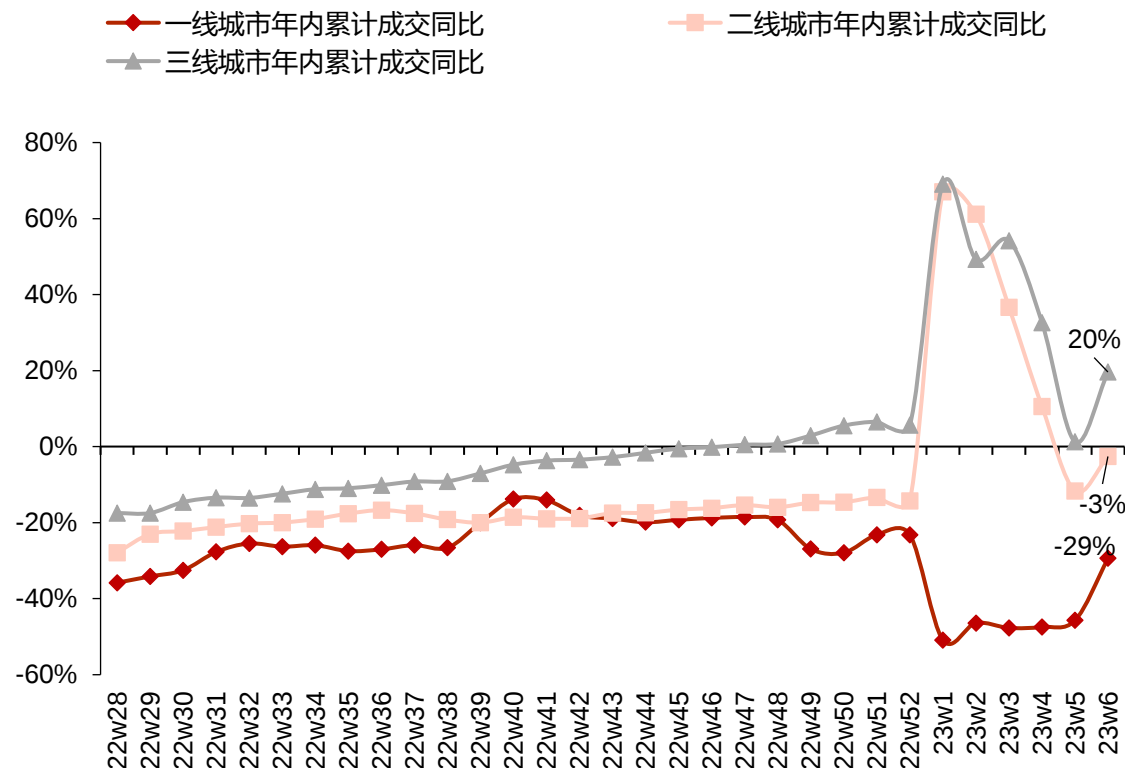
累计数据来看，截至2023年2月5日，全国100大中城市2023年土地累计供应面积8111万平，同比-16%，累计成交面积9754万平，同比+11%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积224万平，累计同比-29%，同比增速较上周上升16pct；2) 二线城市土地累计成交面积2693万平，累计同比-3%，同比增速较上周上升9pct；3) 三线城市土地累计成交面积6836.87万平，累计同比+20%，同比增速较上周上升19pct。

图：2022W28-2023W6 全国100大中城市土地市场周度累计同比



图：2022W28-2023W6 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	上海张江	2023-2-10	——	20230214-20250213,票面利率:3.04%; 20250214-20270213,票面利率:3.04%+ 调整基点	4	一般公司债
	上海张江	2023-2-10	——	20230214-20240213,票面利率:2.83%; 20240214-20260213,票面利率:2.83%+ 调整基点	3	一般公司债
	重庆西永	2023-2-8	8	20230210-20250209,票面利 率:4.8400%; 20250210-20280209,票 面利率:4.8400%+调整基点	5	定向工具
	厦门安居	2023-2-8	——	3.90%	3	一般公司债
	厦门安居	2023-2-8	——	3.80%	2	一般公司债
	上海临港	2023-2-8	10	2.36%	0.7	超短期融资债券
	黑牡丹	2023-2-6	6.5	3.50%	0.49	超短期融资债券
	苏高新	2023-2-8	4	2.25%	0.13	超短期融资债券
	苏高新	2023-2-6	6	2.23%	0.13	超短期融资债券

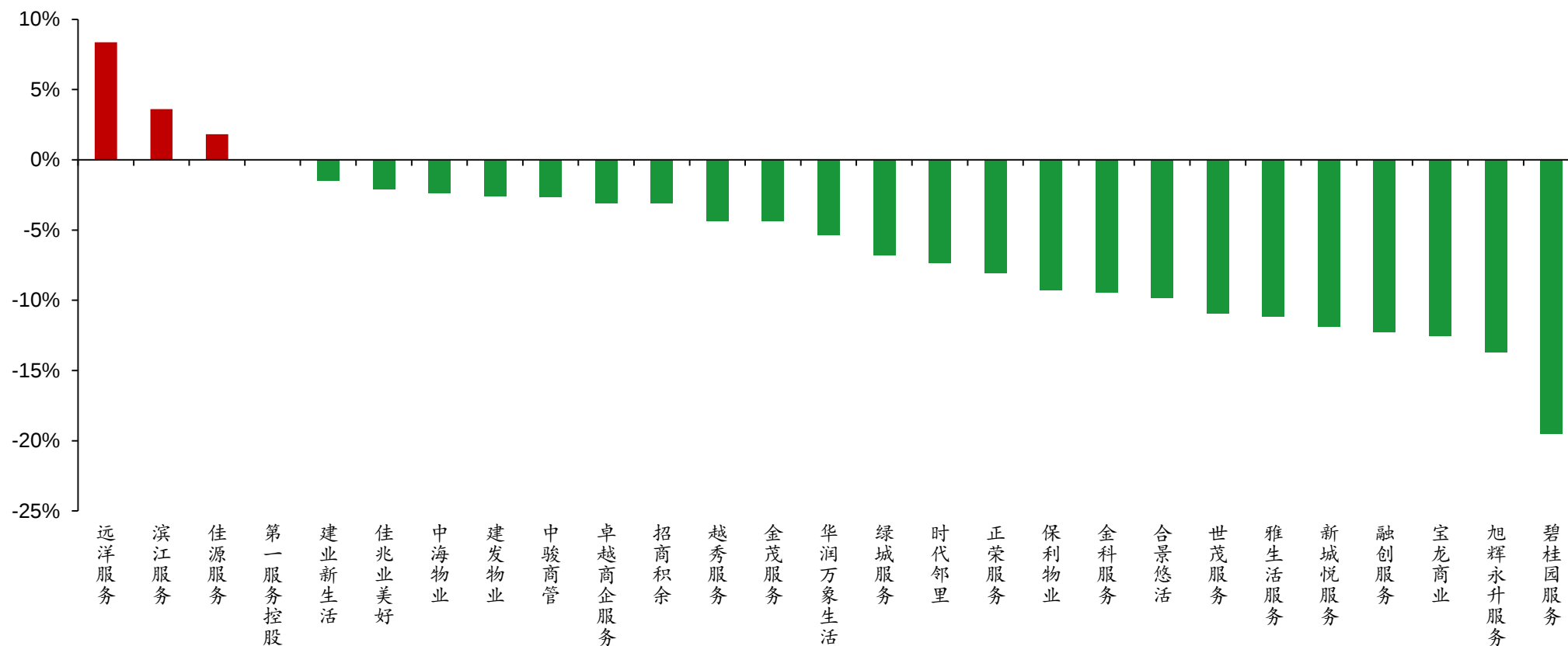
02

物业板块

本周（2023.2.4-2023.2.10）恒生指数下跌2.17%，恒生物业服务及管理下跌5.97%，恒生物业服务及管理跑输大盘3.80pct，表现弱于大市。

个股表现来看，重点跟踪标的本周有3家公司上升。其中，表现前5的公司为：远洋服务（+8.36%）、滨江服务（+3.61%）、佳源服务（+1.82%）、第一服务控股（0.00%）和建业新生活（-1.49%）。

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	554	19.44	16.42	-16%	1.28	1.50	1.88	2.35	10.36	8.87	7.07	5.66	0.34
1516.HK	融创服务	105	4.20	3.43	-18%	0.41	-0.29	0.24	0.23	6.78	-9.59	11.82	12.13	-0.49
6049.HK	保利物业	278	46.05	50.30	9%	1.53	1.94	2.46	3.12	26.63	20.97	16.56	13.07	0.62
0873.HK	世茂服务	62	2.82	2.53	-10%	0.46	0.12	0.26	0.33	4.46	16.95	7.90	6.16	-0.32
2869.HK	绿城服务	173	5.18	5.36	3%	0.26	0.26	0.32	0.40	16.70	16.98	13.42	10.81	1.16
1995.HK	旭辉永升服务	63	4.39	3.58	-18%	0.37	0.46	0.61	0.78	7.92	6.28	4.77	3.72	0.17
2669.HK	中海物业	326	8.13	9.92	22%	0.30	0.39	0.52	0.68	26.85	20.40	15.51	11.87	0.49
1755.HK	新城悦服务	62	9.20	7.14	-22%	0.62	0.67	0.97	1.21	9.33	8.69	5.95	4.76	0.24
9666.HK	金科服务	83	13.70	12.64	-8%	1.62	1.17	1.38	1.69	6.32	8.78	7.42	6.08	-0.96
6677.HK	远洋服务	35	2.25	2.98	32%	0.37	0.46	0.61	0.84	6.52	5.29	3.94	2.89	0.14
0816.HK	金茂服务	42	5.80	4.59	-21%	0.22	0.44	0.66	0.84	16.90	8.36	5.62	4.41	0.08
1209.HK	华润万象生活	952	39.65	41.70	5%	0.76	0.97	1.26	1.59	44.68	34.81	26.75	21.25	0.92
1502.HK	金融街物业	11	2.79	2.83	1%	0.37	0.38	0.44	0.50	6.21	6.03	5.22	4.55	0.57
9909.HK	宝龙商业	36	6.46	5.59	-13%	0.69	0.82	0.97	1.17	6.54	5.54	4.67	3.88	0.25
3913.HK	合景悠活	33	1.73	1.65	-5%	0.33	0.37	0.41	0.00	4.05	3.63	3.25	-	0.28
6989.HK	卓越商企服务	46	3.77	3.81	1%	0.42	0.51	0.62	0.74	7.40	6.05	5.00	4.16	0.23
6668.HK	星盛商业	20	2.12	1.96	-8%	0.18	0.21	0.28	0.36	8.59	7.40	5.72	4.42	0.25
001914.SZ	招商积余	172	15.38	16.22	5%	0.48	0.62	0.78	0.97	33.53	26.28	20.81	16.71	0.77
002968.SZ	新大正	56	21.79	24.61	13%	1.03	0.97	1.39	1.85	23.89	25.32	17.65	13.27	1.08
均值										14.40	11.95	9.95	8.32	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)
0884.HK	旭辉控股集团	2,708	26.01	-0.07	20.17
1995.HK	旭辉永升服务	349	19.95	-0.18	10.03
3319.HK	雅生活服务	247	17.37	-0.25	16.76
1516.HK	融创服务	508	16.61	-0.14	11.36
6098.HK	碧桂园服务	377	11.16	0.06	3.60
1238.HK	宝龙地产	411	9.91	0.02	8.32
2007.HK	碧桂园	1,674	6.05	-0.10	4.94
0817.HK	中国金茂	1,435	10.77	-0.06	1.66
2202.HK	万科企业	328	17.20	0.14	2.56
1813.HK	合景泰富集团	333	9.73	-0.28	8.33
0873.HK	世茂服务	427	17.31	0.64	13.39
9979.HK	绿城管理控股	122	6.05	0.09	6.05
3990.HK	美的置业	92	6.77	-0.04	1.36
0123.HK	越秀地产	291	9.40	-0.04	7.83
0960.HK	龙湖集团	125	1.96	0.00	0.88
1109.HK	华润置地	230	3.22	-0.01	0.88
0688.HK	中国海外发展	823	7.52	-0.03	4.37
2669.HK	中海物业	504	15.32	0.02	-0.15
2669.HK	中海物业	504	15.32	0.02	-0.15
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	2.08	0.04	-0.60
2869.HK	绿城服务	263	8.15	0.14	-0.05
3900.HK	绿城中国	497	19.63	-0.20	4.58

03

重点公司公告

□ 房企公司公告

证券	公告日期	标题	内容
万科A	2023-2-10	万科A发布A股定增预案	万科发布2023年度非公开发行A股股票预案公告，计划向不超过35名的特定对象开展定向增发，募集资金总额不超过150亿元，发行数量将不超过11亿股，占目前万科总股本的9.46%，募集资金将用于公司旗下11个房地产开发项目和补充流动资金。
越秀地产	2023-2-10	越秀地产附属公司申请94亿元公司债券	越秀地产拥有95%权益的附属公司广州市城市建设开发有限公司(简称“广州城建”)已向上海证券交易所及中国证券监督管理委员会申请发行本金总额最高为94亿元的公司债券。
大名城	2023-2-10	大名城拟非公开发行公司债券	大名城(600094.SH)公告称，公司拟非公开发行公司债券，票面金额为100元，申请发行总规模不超过30亿元(含30亿元)，以一次或多次或多期的形式向专业投资者非公开发行。
华侨城A	2023-2-10	华侨城A：业绩由盈转亏主要受行业环境及计提减值影响	相关工作人员表示，2022年公司净利润出现大幅下降，由盈利转为亏损的主要原因是受房地产市场下行影响，以及资产计提减值等影响。
阳光城	2023-2-6	阳光城收关注函：要求说明持续经营能力是否存重大不确定性	阳光城(000671)收到深交所关注函，公司1月31日披露的业绩预告公告显示，公司2022年净利润亏损80亿元至110亿元，扣非后净利润亏损91亿元至121亿元，业绩亏损的主要原因是利息费用化增加、计提大额存货跌价准备等。深交所要求公司结合公司经营状况、流动性风险、大额债务逾期、持续大额亏损等情况，说明公司持续盈利能力及持续经营能力是否存在重大不确定性，并充分提示风险。



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>