

1月房价出现止跌趋势，新房市场热度持续

房地产及物管行业周报

——2023年W7（2023.2.11-2023.2.17）

行业评级：看好

2023年2月19日

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

- **政策面：**多地再提保交楼，各地需求侧放松态势延续。**中央：**央行召开会议指出要动态监测分析房地产市场边际变化，因城施策实施好差别化住房信贷政策，落实好金融支持房地产市场平稳健康发展的16条政策措施，积极做好保交楼金融服务。**各地：保交楼：**1) 潍坊市：要防范风险，落实好保交楼、保民生、保稳定任务，“抓两头、带中间”，切实维护好购房人合法权益，满足好房企合理融资需求；2) 合肥市：商业银行要结合实际切实做好金融支持房地产市场平稳健康发展的政策落实工作，为房地产开发企业量身定做金融产品，全力以赴助企纾困。**需求端：**1) 广西、吉林、青岛实施调整住房公积金政策，包括降低首付款比例、延长住房公积金缓缴期限等；2) 南昌、周口实施购房补贴政策，进一步刺激购房需求；3) 福建省、海南省、惠州市分别发布信贷政策、调整二手房价认定标准、调整限售年限等措施。
- **基本面：**本周新房市场热度持续，各线城市新房、二手房市场环比均有所上升。本周30大中城市商品房成交面积257万平，环比+16.8%，同比-3.5%。新房市场分线城市来看，各线城市环比均上升，一二线城市同比下降，三线城市同比上升。18城二手房成交面积73万平，环比+15.2%，同比-20.8%。二手房市场分线城市来看，各线城市环比均上升，一二线城市同比下降，三线城市同比上升。
- **板块行情：**本周SW房地产下降3.16%，房地产跑输大盘1.41pct，表现弱于大市。恒生地产建筑业下跌3.27%，跑输大盘1.05pct，表现弱于大市，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0.01%，跑赢大盘2.21pct，表现强于大市。
- **本周观点：**本周潍坊、合肥再次强调落实保交楼工作。2月15日，《求是》杂志发表习近平总书记重要文章《当前经济工作的几个重大问题》，文章强调了房地产之于国民经济的重要性，明确化风险、保稳定的工作目标，点明未来地方因城施策的发力方向，重申“房住不炒”的定位，明确房地产行业向新模式转型的必然性。**我们认为，短期来看化风险、保交楼仍然为各地政府的工作重点，且各地因城施策“着力改善预期、扩大有效需求”的政策方向不变。2023年春节之后，各地延续需求端放松趋势，新房购房需求持续释放，连续三周环比正增长，从成交量绝对值的角度来看，本周新房市场成交量已超过春节前一周成交量水平。**根据1月16日国家统计局发布数据，1月70大中城市房价数据显示，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为上涨0.2%，二手住宅销售价格环比由上月下降0.5%转为上涨0.4%；70大中城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有36个和13个，比上月分别增加21个和6个。**我们认为，1月新房及二手房房价环比上涨城市数量出现正增长，房价出现“止跌”趋势，多地需求端放松效果逐步显现，行业调整有望加速进入尾声。**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

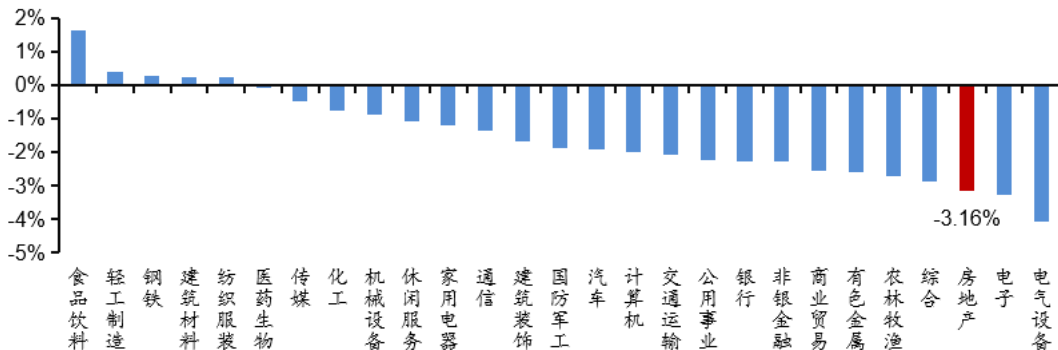
01

地产板块

本周（2023.2.11-2023.2.17）沪深300下跌1.75%，**SW房地产下降3.16%，房地产跑输大盘1.41pct**，表现弱于大市。从SW一级各板块表现来看，本周食品饮料板块领涨，房地产本周收益率排名第25，表现位于低水平。

恒生指数下跌2.22%，**恒生地产建筑业下跌3.27%，房地产跑输大盘1.05pct**，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，表现位于低水平。

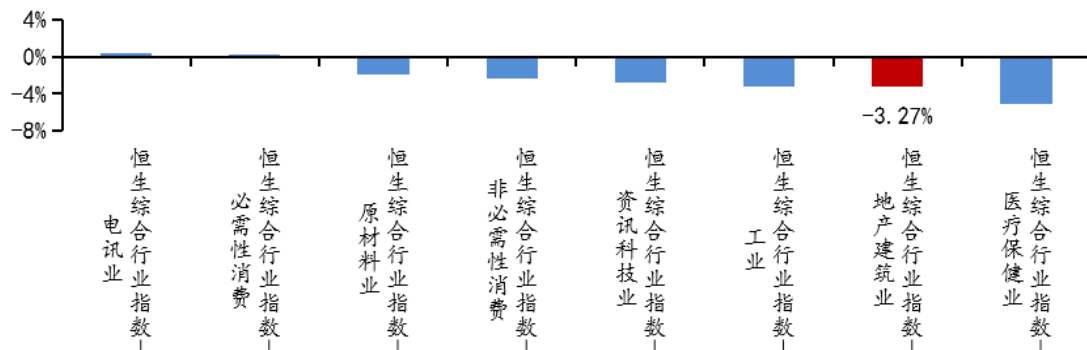
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



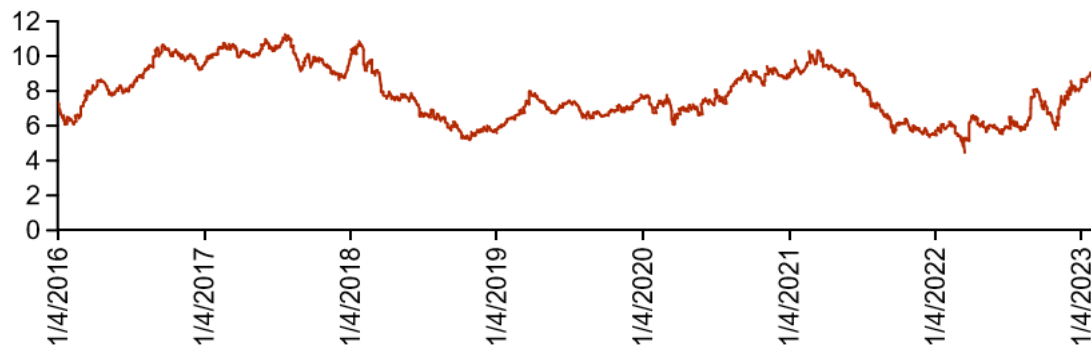
图：本周A股房地产板块估值：申万房地产PE（TTM）



图：本周H股恒生指数行业各板块涨跌幅



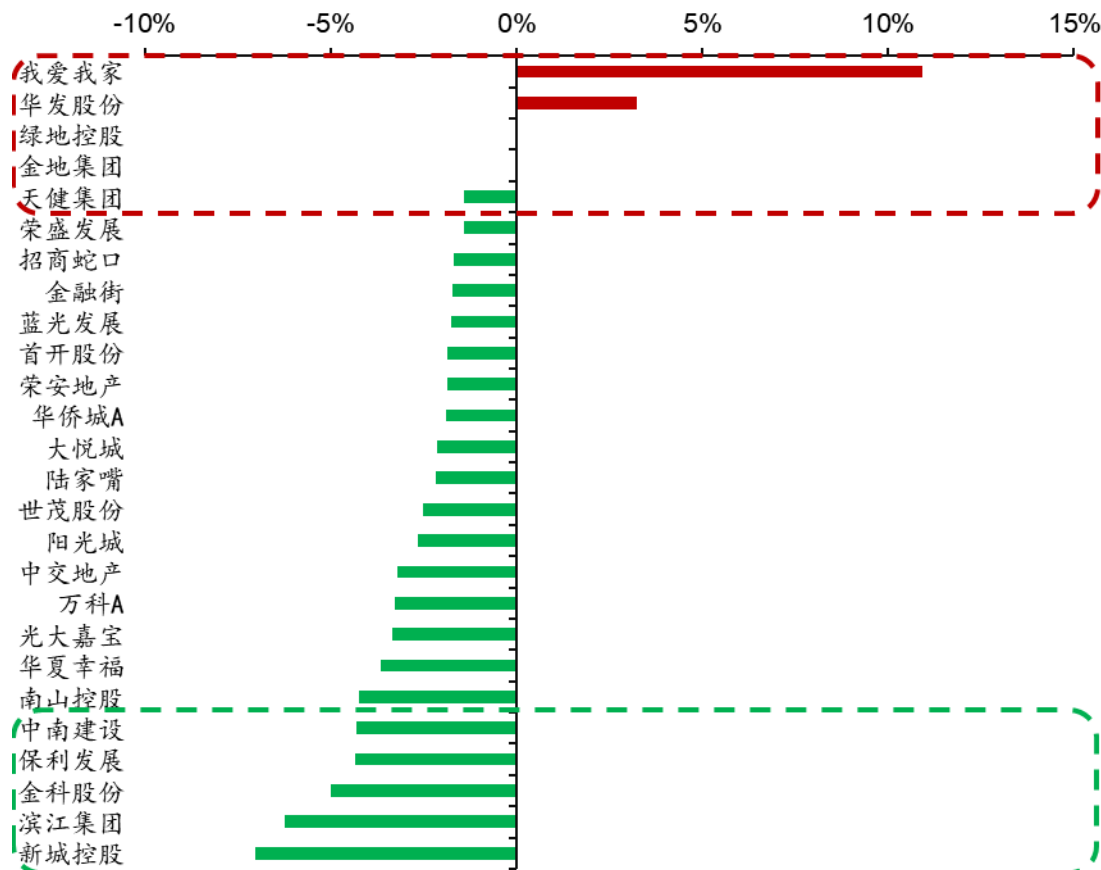
本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE（TTM）



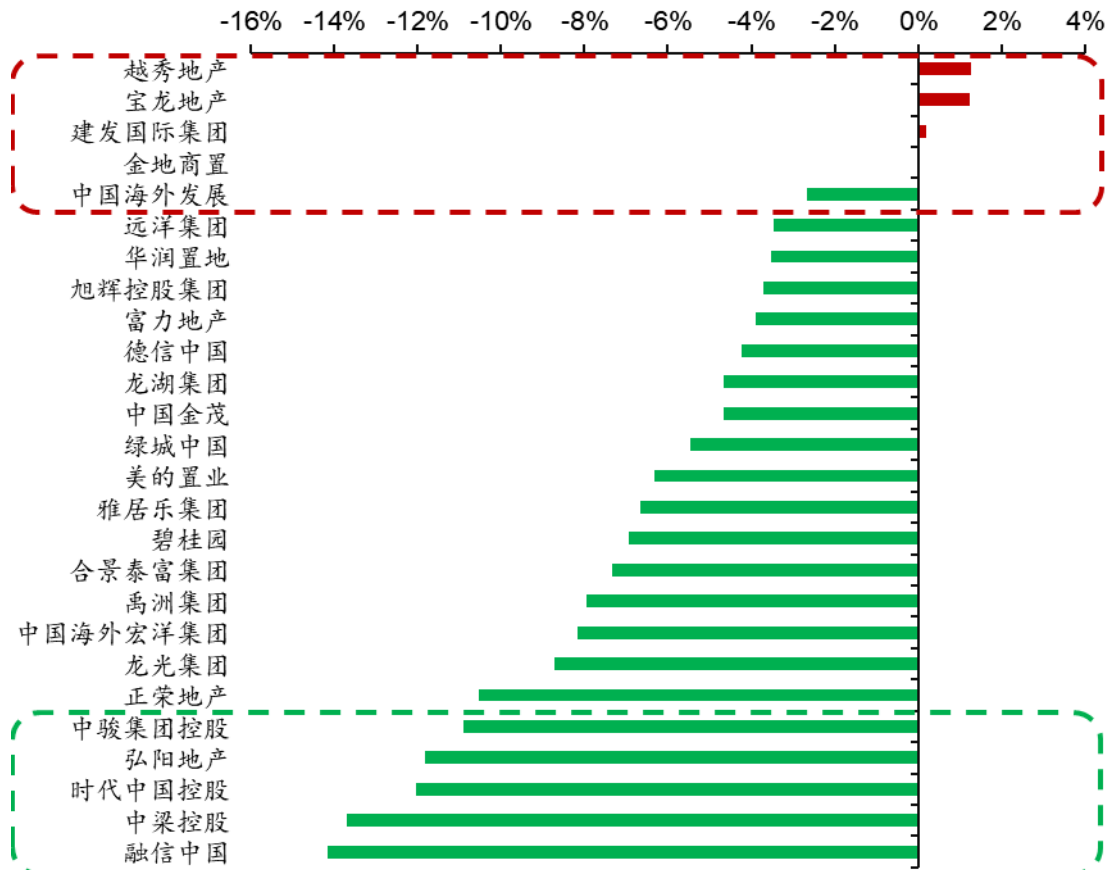
本周（2023.2.11-2023.2.17）房地产重点跟踪标的中，A股标的中有2家公司上升。其中，表现前5的公司为：**我爱我家**（+10.93%）、**华发股份**（+3.23%）、**绿地控股**（0.00%）、**金地集团**（0.00%）和**天健集团**（-1.42%）。

H股标的中有3家公司上升。其中，表现前5的公司为：**越秀地产**（+1.25%）、**宝龙地产**（+1.24%）、**建发国际集团**（+0.19%）、**金地商置**（0.00%）和**中国海外发展**（-2.67%）。

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	1,901	18.20	17.09	-6%	1.94	2.08	2.24	2.41	8.81	8.20	7.63	7.08
600048.SH	保利发展	1,796	15.13	15.00	-1%	2.29	——	2.23	2.45	6.55	——	6.71	6.13
001979.SZ	招商蛇口	1,122	12.63	14.50	15%	1.16	1.06	1.19	1.47	12.50	13.71	12.23	9.86
600383.SH	金地集团	432	10.23	9.56	-7%	2.08	2.12	2.27	2.41	4.60	4.51	4.22	3.97
000069.SZ	华侨城A	428	5.33	5.22	-2%	0.47	0.13	0.44	0.49	11.04	41.30	11.79	10.69
601155.SH	新城控股	425	20.50	18.83	-8%	5.59	3.29	3.70	4.03	3.37	5.72	5.09	4.68
000402.SZ	金融街	155	5.25	5.18	-1%	0.55	0.57	0.60	0.66	9.42	9.09	8.59	7.88
002244.SZ	滨江集团	310	8.83	9.95	13%	0.97	1.21	1.42	1.66	10.26	8.24	7.01	6.00
000961.SZ	中南建设	85	2.19	2.22	1%	-0.89	——	——	——	-2.51	——	——	——
000031.SZ	大悦城	158	3.76	3.68	-2%	0.03	0.12	0.15	0.16	122.67	29.68	24.70	22.87
000656.SZ	金科股份	101	1.91	1.90	-1%	0.61	0.75	0.66	0.69	3.11	2.55	2.87	2.76
600325.SH	华发股份	216	9.06	10.22	13%	1.34	——	1.61	1.81	7.63	——	6.37	5.65
000090.SZ	天健集团	104	5.46	5.57	2%	0.96	1.22	1.42	1.63	5.80	4.58	3.93	3.43
600376.SH	首开股份	137	5.69	5.33	-6%	0.19	0.07	0.40	0.57	28.50	74.96	13.23	9.37
均值										16.55	18.41	8.80	7.72
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	116	3.39	3.26	-4%	1.48	1.23	1.23	1.23	1.79	2.15	2.15	2.15
0123.HK	越秀地产	350	9.45	11.30	20%	1.16	1.24	1.36	1.53	7.90	7.39	6.72	5.97
0688.HK	中国海外发展	2,152	20.60	19.66	-5%	3.67	3.52	3.66	3.95	4.34	4.53	4.35	4.04
0817.HK	中国金茂	217	1.68	1.63	-3%	0.37	0.41	0.49	0.55	3.57	3.24	2.69	2.40
0884.HK	旭辉控股集团	108	1.10	1.04	-5%	0.92	0.52	0.52	0.54	0.92	1.61	1.62	1.56
0960.HK	龙湖集团	1,554	24.30	24.50	1%	4.05	4.10	4.48	5.07	4.90	4.85	4.43	3.92
1109.HK	华润置地	2,546	35.75	35.70	0%	4.54	4.66	5.13	5.70	6.37	6.20	5.63	5.07
1238.HK	宝龙地产	67	1.57	1.63	4%	1.45	——	——	——	0.91	——	——	——
1908.HK	建发国际集团	450	22.75	25.90	14%	2.54	2.62	3.38	4.18	8.26	8.02	6.20	5.02
1918.HK	融创中国	250	4.58	4.58	0%	-8.27	——	——	——	——	——	——	——
2007.HK	碧桂园	705	2.67	2.55	-4%	1.22	0.53	0.54	0.59	1.69	3.87	3.84	3.51
3377.HK	远洋集团	85	1.09	1.11	2%	0.36	——	——	——	2.51	——	——	——
3900.HK	绿城中国	272	11.40	10.76	-6%	1.31	1.99	2.59	2.96	6.65	4.37	3.36	2.94
3990.HK	美的置业	137	12.04	10.10	-16%	3.04	2.19	2.19	2.18	2.69	3.73	3.74	3.76
均值										4.23	4.78	4.26	3.82

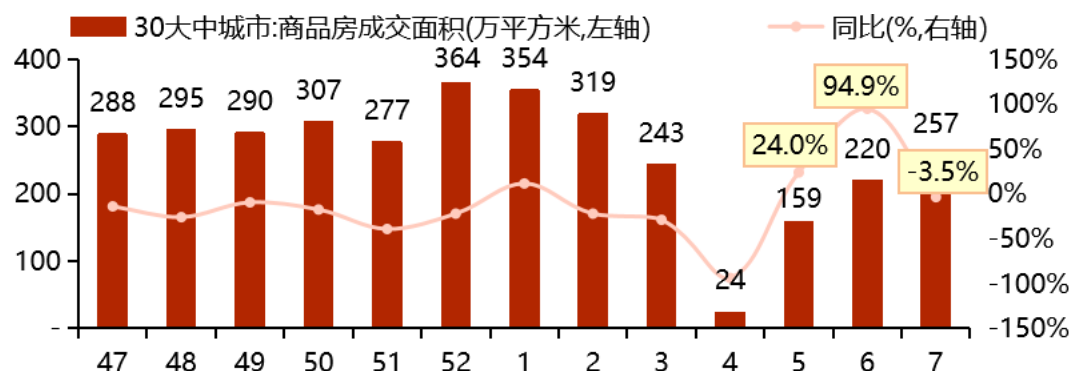
方式		时间	部门/城市	细节详述
中央		2月10日	央行	央行于2月10日召开2023年金融市场工作会议，指出要提高金融服务扩大国内需求和建设现代化产业体系的能力，支持加快构建新发展格局。动态监测分析房地产市场边际变化，因城施策实施好差别化住房信贷政策，落实好金融支持房地产市场平稳健康发展的16条政策措施，积极做好保交楼金融服务，加大住房租赁金融支持，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
各地 因城 施策	保交楼	2月12日	潍坊市	潍坊市住房和城乡建设工作会议于12日上午召开。会议强调，关于房地产平稳健康发展，要稳定预期，坚持“房住不炒”总基调，全面准确把握发展形势，增强市场信心，坚持从供需两端发力，保持房地产市场平稳运行。要防范风险，落实好保交楼、保民生、保稳定任务，“抓两头、带中间”，切实维护好购房人合法权益，满足好房企合理融资需求。要促进转型，鼓励开展商品房现房销售试点和预售资金分期付款试点，引导企业精准研判，避免盲目拿地、同质项目竞争等粗放发展，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
		2月13日	合肥市	合肥市住房保障和房产管理局于13日下午组织召开“保交楼”银企对接座谈会。会议指出，各房地产开发企业要充分发挥主体责任，确保工程保质保量完成；商业银行要结合实际切实做好金融支持房地产市场平稳健康发展的政策落实工作，为房地产开发企业量身定做金融产品，全力以赴助企纾困。
	调整住房 公积金政策	2月14日	广州市	广州市政府印发了支持市场主体高质量发展促进经济运行率先整体好转若干措施的通知。延长住房公积金缓缴期限。经营困难的缴存单位，可按规定申请缓缴住房公积金，缓缴期限延长至2023年6月30日，缓缴期满后按规定进行补缴。缓缴期间，职工缴存时间连续计算，正常提取和申请住房公积金贷款不受影响。
		2月14日	吉林市	吉林市住房公积金管理中心发布《关于延长阶段性支持政策实施时间和调整相关贷款政策的通知》，明确放宽住房公积金贷款缴存条件、降低住房公积金贷款首付款比例、提高住房公积金贷款账户余额最低认定额度及租房提取额度政策继续延长至2023年12月31日。同时，即日起单职工缴存住房公积金的家庭最高贷款额度提高为50万元，双职工缴存住房公积金的家庭最高贷款额度提高为70万元。
		2月17	青岛市	自2023年2月20日起，青岛市住房公积金管理中心个人住房公积金贷款数据将分阶段接入中国人民银行征信系统。按照“先增量，后存量”的工作要求，青岛市住房公积金管理中心将首批接入2022年7月1日后申请住房公积金贷款的贷款数据，剩余贷款数据将分批次接入。

方式		时间	部门/城市	细节详述
各地因城施策	购房补贴	2月11日	南昌市	自2月11日至6月30日期间，购买辖区内新建住宅商品房，最高可享800元/平方米补贴。对在高新区创业或在高新区就业且与用工单位签订了劳动合同的全日制博士研究生、硕士研究生（含高级技师）、本科生（含技师）、大专生（含高级工），购买本辖区内新建住宅商品房的，可在南昌市“人才10条”政策基础上享受区级购房补贴：在瑶湖以东区域购买新建住宅商品房的，按照上述学历层次分别给予每平方米800元、600元、400元、200元标准的补贴；在瑶湖以西区域购买新建住宅商品房的，按照上述学历层次分别给予每平方米400元、300元、200元、100元标准的补贴。对在高新区创业或在高新区就业且与用工单位签订了劳动合同的全日制博士研究生、硕士研究生（含高级技师）、本科生（含技师）、大专生（含高级工），购买本辖区内新建住宅商品房的，可按实际缴纳契税的50%享受契税补贴。
		2月15日	周口市	2月15日，周口市中心城区购房契税补贴办公室宣布，在中心城区持续开展住房和契税补贴。从2022年3月1日至2023年6月30日，凡在周口市中心城区购买新建商品住房、公寓、写字楼，签订《商品房买卖合同》、办理备案手续并缴纳契税的，均可享受补贴。其中，对居民购房实际缴纳的契税实行财政补贴：住宅面积在144平方米以下的按实际纳税额的50%补贴；住宅面积在144平方米以上的按实际纳税额的30%补贴。购买新建商品住房、建筑面积在144平方米以下的（不含144平方米），以货币形式一次性发放购房补贴：具有大中专学历的（含技工院校），补贴标准为0.6万元/人，具有本科学历的，补贴标准为1万元/人。共同购房的，只能申请一人次购房补贴，新市民购买新建商品住房并办理网签、备案手续且缴纳契税的，每套发放5000元购房券。
	房地产信贷政策	2月13日	福建省	2月13日，人民银行福州中心支行联合福建银保监局出台《关于金融促消费工作十条措施》（下称“措施”），从金融支持居民住房消费、扩大汽车及餐饮文旅消费、创新新兴消费业态金融服务、优化消费金融产品和服务体系、做好促消费的支付、保险与数字人民币服务等五方面提出具体措施和工作要求，为福建省促消费工作提供金融支撑。措施提到，稳妥实施房地产信贷政策支持居民住房消费。各银行机构要合理安排个人住房贷款额度，优化个人住房贷款业务流程，全力支持居民首套和改善性住房需求。在省内合格城市积极落实新发放首套住房个人住房贷款利率动态调整政策，鼓励银行机构合理下调个人住房贷款利率，降低居民购房融资成本；鼓励金融机构围绕智能家居、绿色家电、建材、家装等大宗消费领域，设计专属中长期消费信贷产品，重点加大家装家居家电等大宗消费的信贷支持。
	调整二手房房价认定标准	2月14日	海南省	2月14日，海南省住房公积金管理局发布关于调整二手房房价认定标准的通知。为充分发挥住房公积金住房保障功能，切实维护缴存职工利益，现对住房公积金贷款审批过程中二手房房价认定标准做出如下调整：将原认定标准“二手房房产价格认定，依据存量房买卖合同或协议载明的购房价款、税务部门出具增值税普通发票载明的计税价格（即发票中的“金额”）两者中的低值予以确认。”调整为“二手房房产价格认定，以网签备案的存量房买卖合同载明的购房价款、税务部门出具增值税普通发票载明的价税合计额两者中的低值予以确认。”
	调整限售年限	2月16日	惠州市	广东省惠州市人民政府办公室发布《关于优化房地产调控政策的通知》（简称“通知”），宣布即日起，惠州商品住房限售年限从3年减为1年。

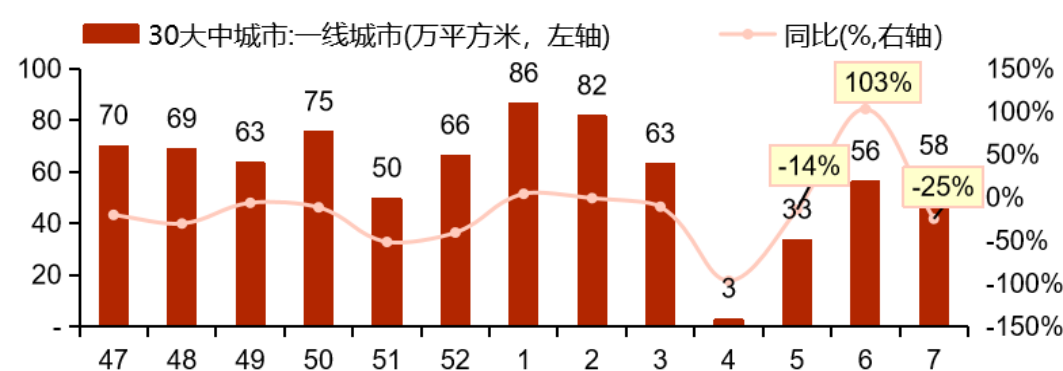
本周（2023.2.10-2023.2.16）30大中城市商品房成交面积257万平，环比+16.8%，环比较上周下降21.6pct；同比-3.5%，同比较上周下降98.4pct。

分线城市来看，本周各线城市环比均上升，一二线城市同比下降，三线城市同比上升：1) 一线城市商品房成交面积58万平，环比+4%（较上周下降63.1pct），同比-25%（较上周下降127.8pct）；2) 二线城市商品房成交面积138万平，环比+16%（较上周下降6.8pct），同比-4%（较上周下降80.4pct）；3) 三线城市商品房成交面积60万平，环比+34%（较上周下降22.5pct），同比+36%（较上周下降117.5pct）。

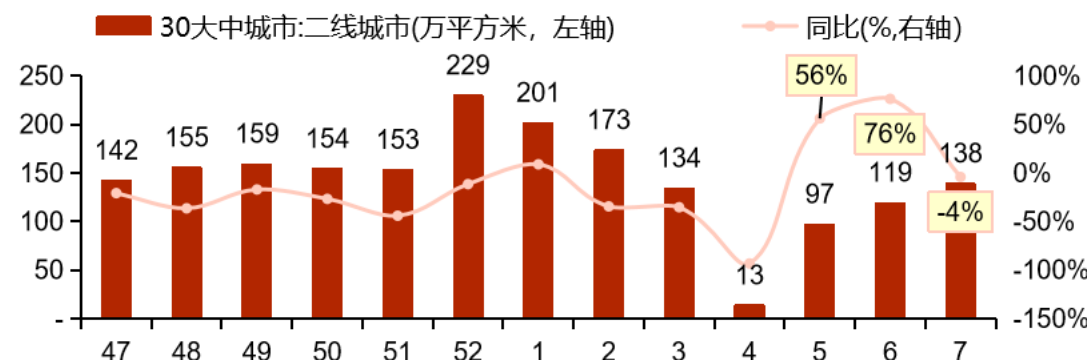
图：2022W47-2023W7 30城商品房周度成交面积和同比



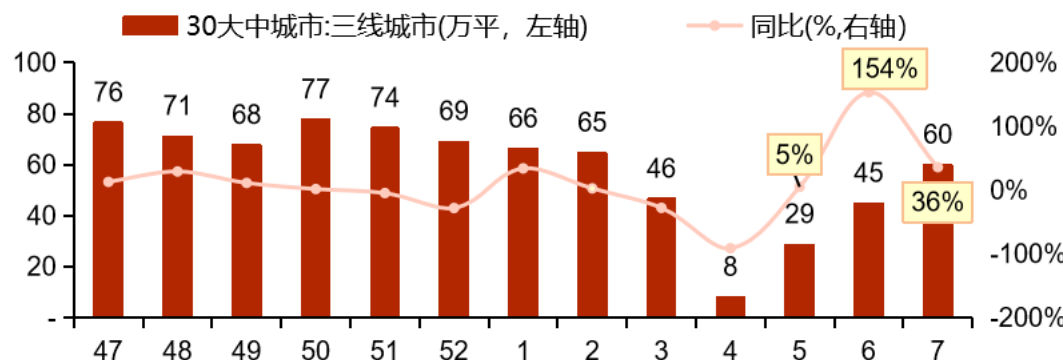
图：2022W47-2023W7 一线城市商品房周度成交面积和同比



图：2022W47-2023W7 二线城市商品房周度成交面积和同比

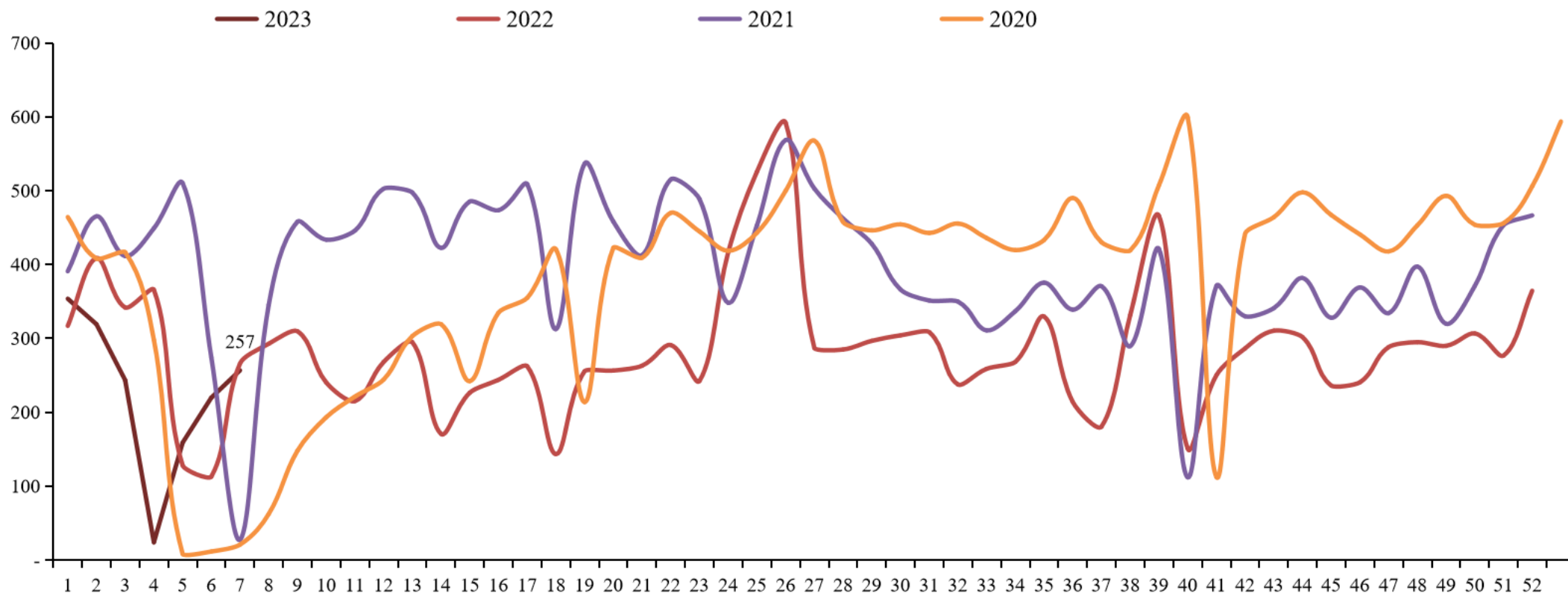


图：2022W47-2023W7 三线城市商品房周度成交面积和同比



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17日，30大中城市商品房累计成交面积1575万平，同比-18.80%，累计同比跌幅收窄2.44pct。

图：2020-2023年30大中城市商品房周度成交面积情况（万平）



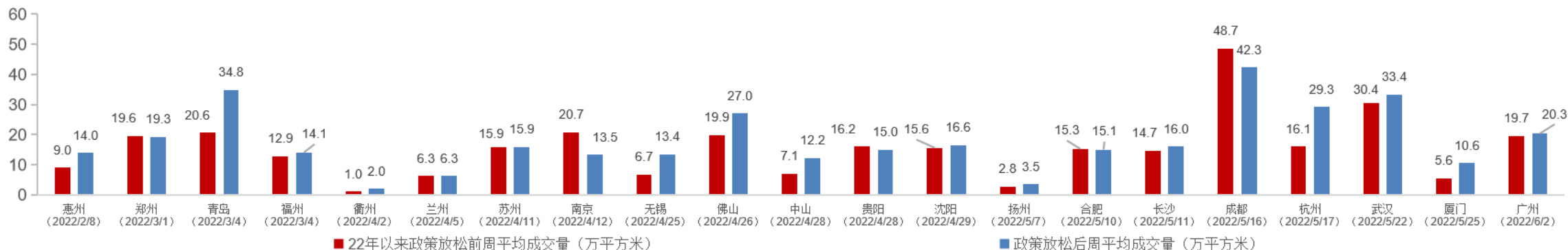
表：本周重点城市本周商品住宅成交情况

	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	11.8	14.6	-19%	2%	81.7	0%
	上海	28.7	25.6	12%	-36%	198.1	-18%
	广州	13.1	9.9	32%	-10%	71.8	-20%
	深圳	4.8	5.9	-19%	-30%	29.8	-40%
二线城市	杭州	12.4	16.7	-25%	-41%	125.7	-4%
	南京	14.4	13.3	8%	-34%	80.4	-43%
	苏州	9.0	10.2	-12%	-10%	63.7	-39%
	宁波	6.8	7.1	-3%	-56%	36.2	-18%
	无锡	-	3.4	-	-	26.6	-30%
	惠州	4.8	3.1	53%	144%	22.8	15%
	佛山	15.0	10.4	45%	11%	73.0	-11%
	珠海	-	-	-	-	4.3	-86%
	福州	3.2	3.0	7%	-22%	22.8	-26%
	武汉	35.2	23.3	51%	73%	189.7	12%
	成都	32.9	31.6	4%	-26%	200.6	-31%
	青岛	20.1	14.5	39%	21%	101.2	-13%
	大连	1.7	0.8	108%	-	7.6	-
	济南	34.6	17.7	95%	140%	114.8	17%
	扬州	5.0	4.0	26%	78%	21.3	7%
三四线城市	嘉兴	2.6	2.3	17%	6%	5.3	-53%
	温州	12.1	10.6	14%	29%	108.2	112%
	金华	-	-	-	-	-	-
	江阴	3.1	1.7	85%	108%	13.5	-8%
	连云港	-	-	-	-	-	-

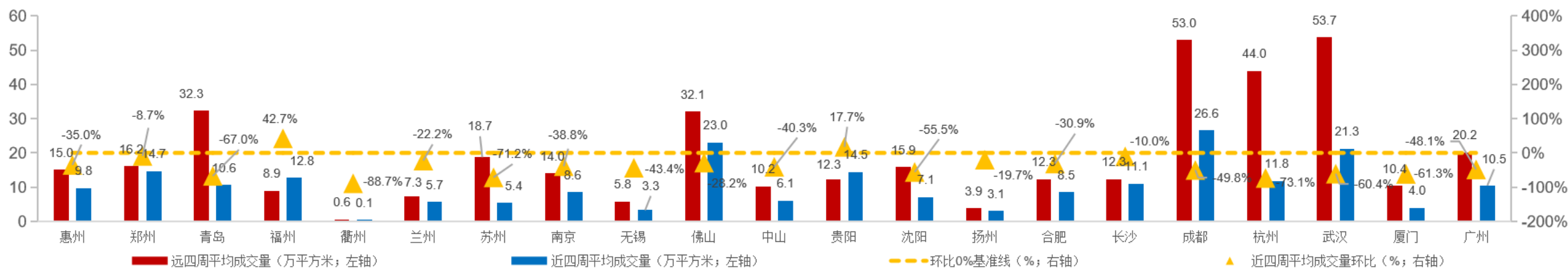
截至2023年2月16日，21个重点监测的已放松四限政策的重点城市中，15城需求出现修复，政策放松后商品房周度平均成交量已超过政策放松前的水平，需求修复的城市数量较上周不变。

上述21个四限政策放松城市中，2个城市近四周平均成交量环比远四周出现改善（较上周增多1个），其中福州环比+42.7%、贵阳环比+17.7%、郑州环比-8.7%、长沙环比-10.0%、扬州环比-19.7%。

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16日）



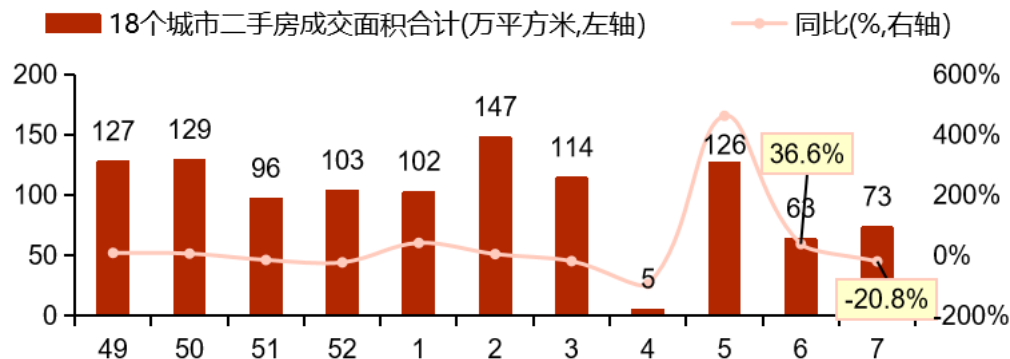
图：2022-2023年21个放松四限政策的重点城市的近四周平均成交量及环比情况（截至2023年2月16日）



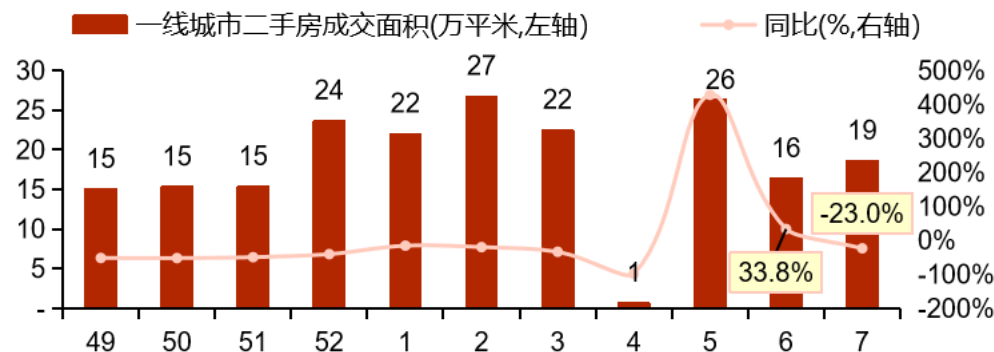
本周（2023.2.10-2023.2.16）18城二手房成交面积73万平，环比+15.2%，环比增速较上周上升65.1pct，同比-20.8%，同比增速较上周下降57.4pct。

分线城市来看，本周各线城市环比均上升，一二线城市同比下降，三线城市同比上升：1) 一线城市成交面积19万平，环比+13.8%（较上周上升51.7pct），同比-23.0%（较上周下降56.9pct）；2) 二线城市成交面积47万平，环比+8.3%（较上周上升62.1pct），同比-25.7%（较上周下降63.5pct）；3) 三线城市成交面积7万平，环比+115.6%（较上周上升115.6pct），同比+70.5%（较上周上升34.1pct）。

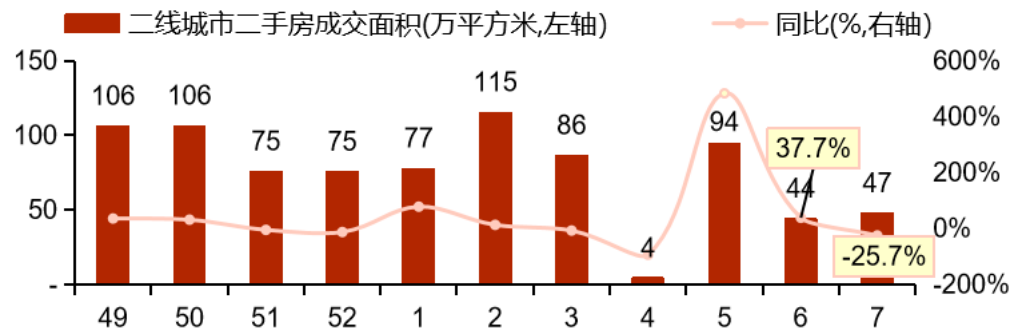
图：2022W49-2023W7 18城二手房周度成交面积和同比



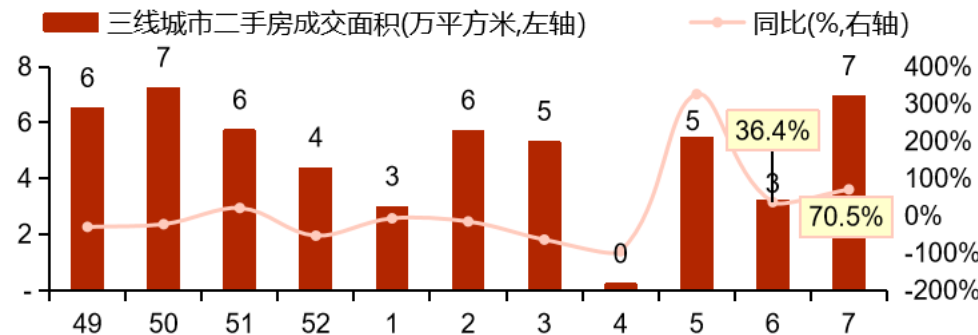
图：2022W49-2023W7 18城中一线城市二手房周度成交面积和同比



图：2022W49-2023W7 18城中二线城市二手房周度成交面积和同比

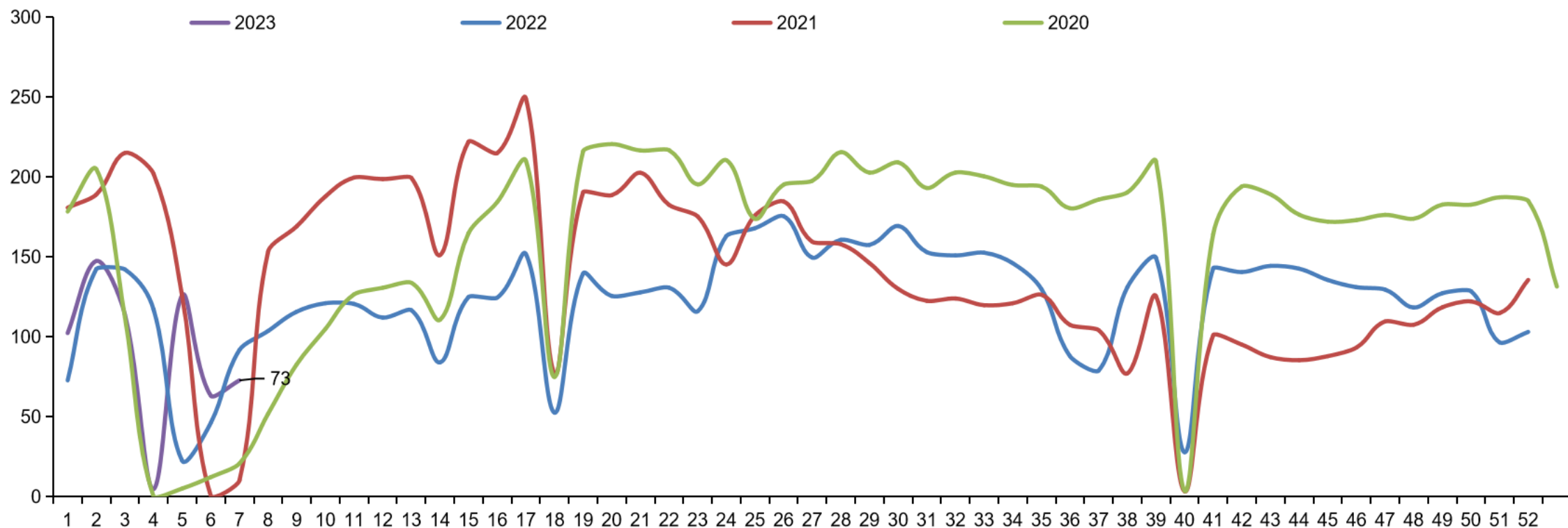


图：2022W49-2023W7 18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



对比历史三年数据，本周18城二手房成交面积处于2020、2021、2022年的中上游水平。2023年截至2月16日，18城二手房累计成交面积630.48万平，同比-0.7%。

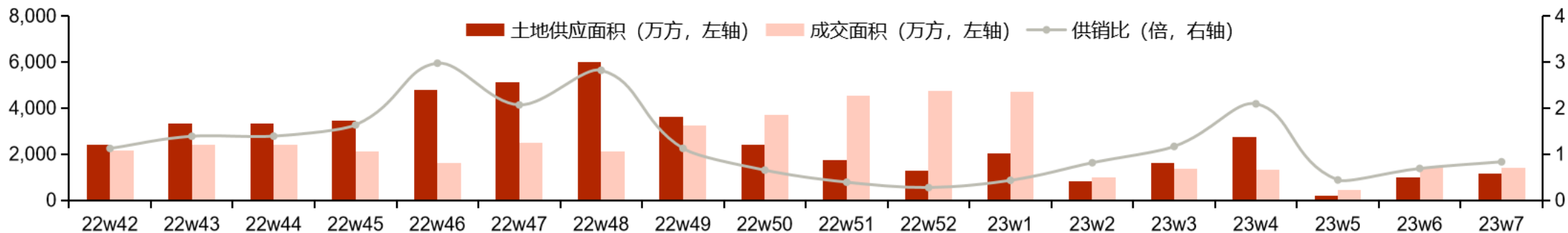
图：2020-2023年18城二手房周度成交面积情况（万平）



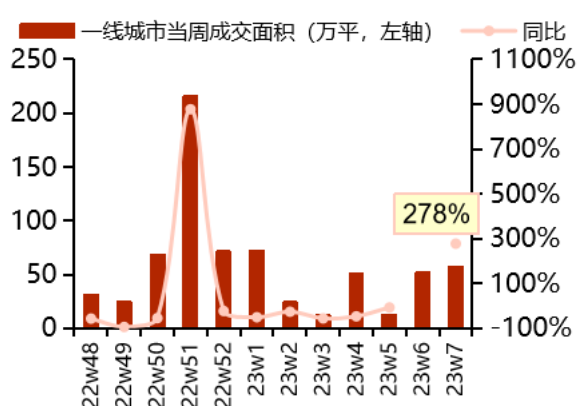
截至2023年2月12日，全国100大中城市土地供应面积1160万平，环比+18%；土地成交面积1396万平，环比-2%，溢价率4.2%。

分线城市来看，：1) 一线城市土地成交面积57万平，环比+10%，土地成交溢价率7.2%；2) 二线城市土地成交面积465万平，环比+86%，土地成交溢价率3.5%；3) 三线城市土地成交面积873万平，环比-23%，同比+18%，土地成交溢价率2.0%。

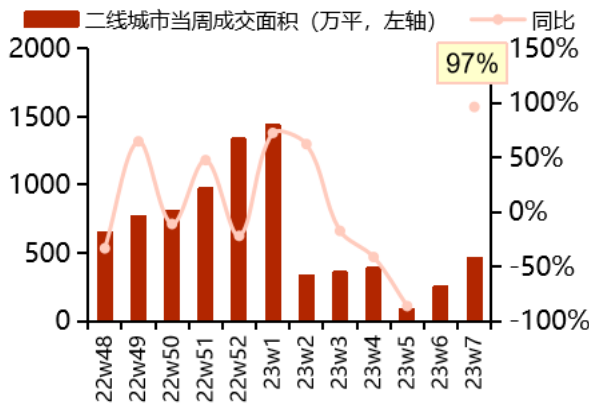
图：2022-2023年全国100大中城市土地市场周度变化



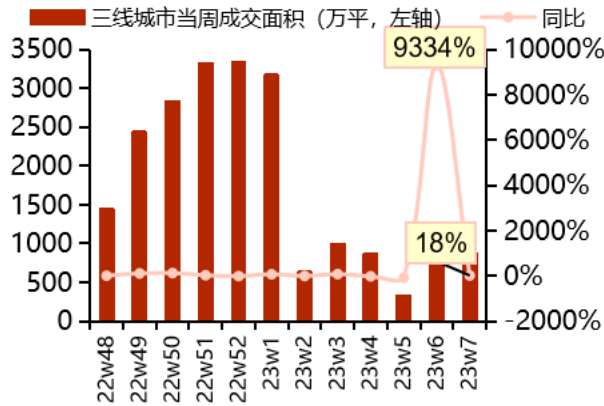
图：一线城市土地市场



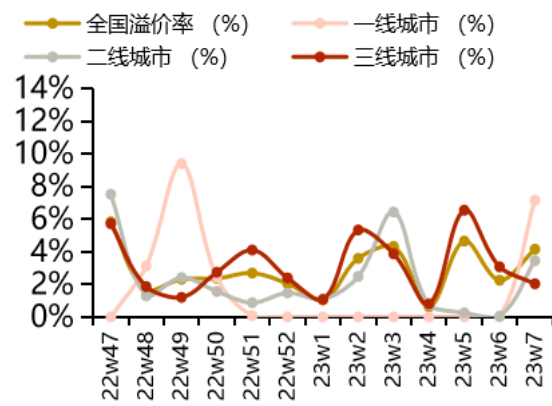
图：二线城市土地市场



图：三线城市土地市场



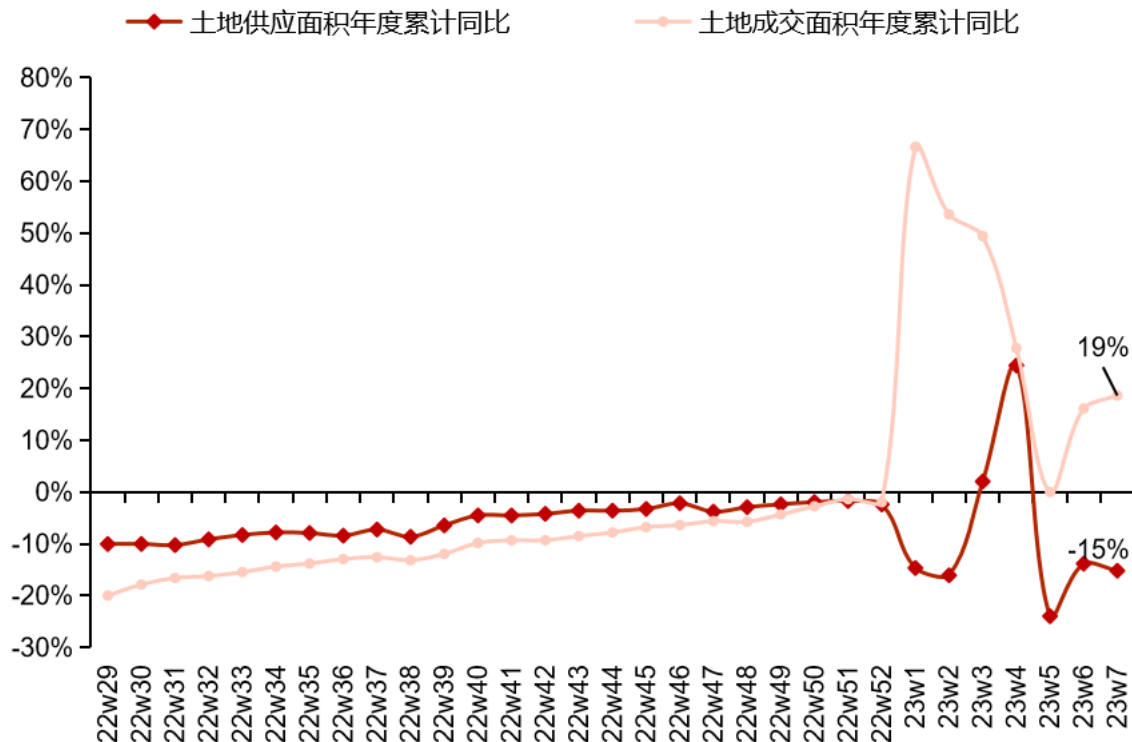
图：各线城市土地市场周溢价情况



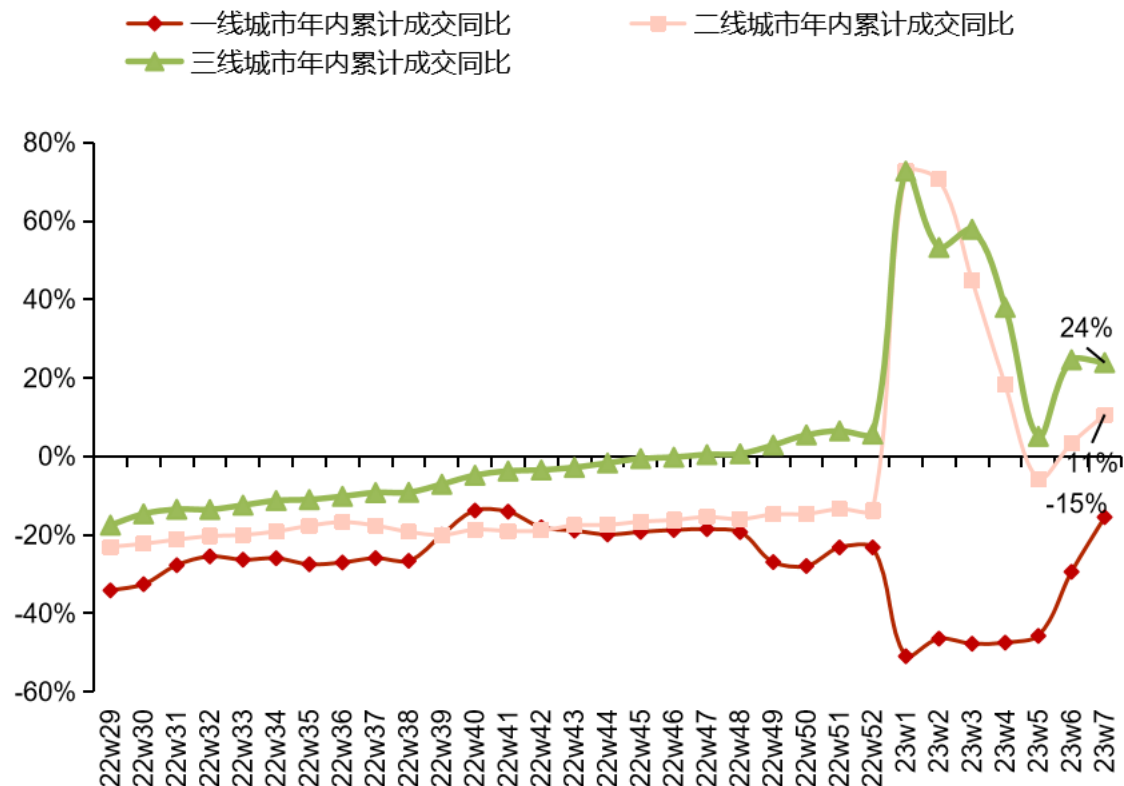
累计数据来看，截至2023年2月12日，全国100大中城市2023年土地累计供应面积9460万平，同比-15%，累计成交面积11613万平，同比+19%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积280万平，累计同比-15%，同比增速较上周上升14pct；2) 二线城市土地累计成交面积3324万平，累计同比+11%，同比增速较上周上升7pct；3) 三线城市土地累计成交面积7998.46万平，累计同比+24%，同比增速较上周下降1pct。

图：2022W29-2023W7 全国100大中城市土地市场周度累计同比



图：2022W29-2023W7 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	建发股份	2023-2-15	10	2.38	0.49	超短期融资债券
		2023-2-15	10	2.55	0.58	超短期融资债券
		2023-2-15	10	2.53	0.57	超短期融资债券
		2023-2-14	10	2.20	0.24	超短期融资债券
	江北建投	2023-2-16	2	2.29	0.25	超短期融资债券
	云投集团	2023-2-16	7	7.69	0.25	超短期融资债券
	金融街	2023-2-15	13	3.67	5	中期票据
	兴化城建	2023-2-14	2.3	4.80	0.73	超短期融资债券
	厦门象屿	2023-2-14	10	2.81	0.68	超短期融资债券
	北京未来	2023-2-14	10	3.40	5	中期票据
	常德城投	2023-2-13	10	3.20	1	短期融资券

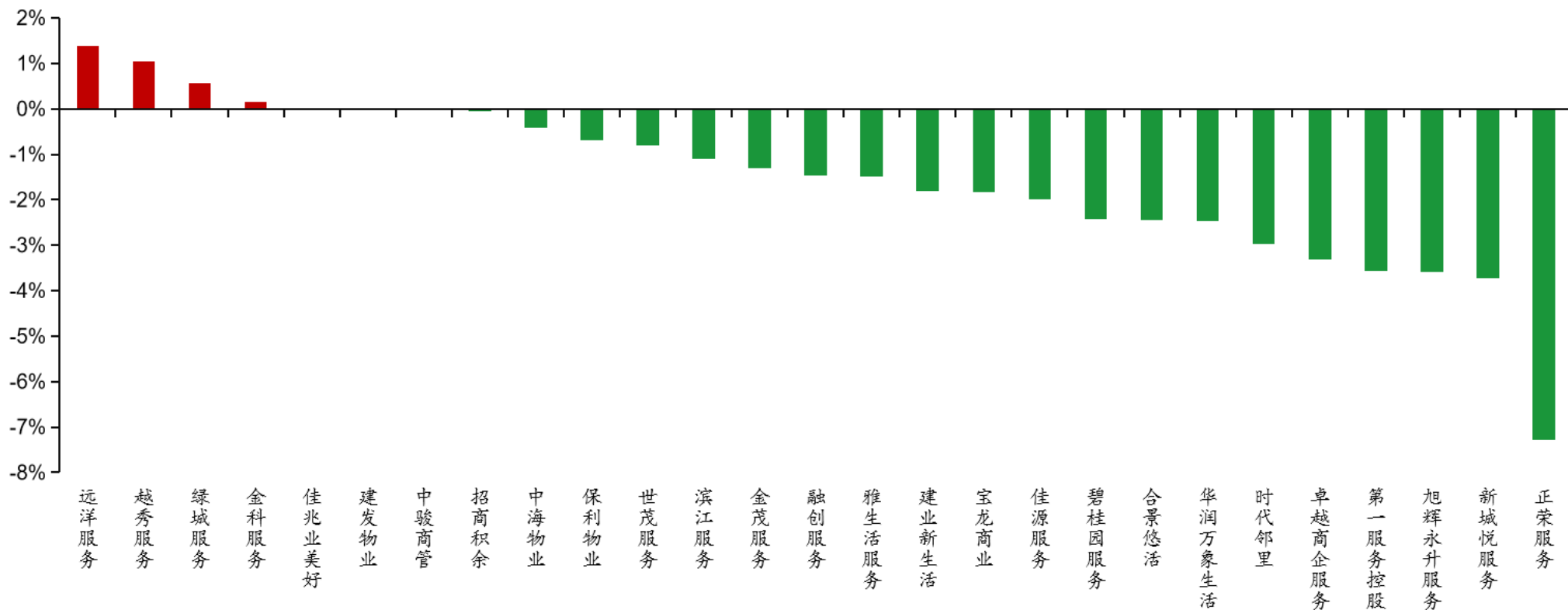
02

物业板块

本周（2023.2.4-2023.2.10）恒生指数下跌2.22%，恒生物业服务及管理下跌0.01%，恒生物业服务及管理跑赢大盘2.21pct，表现强于大市。

个股表现来看，重点跟踪标的本周有4家公司上升。其中，表现前5的公司为：远洋服务（+1.37%）、越秀服务（+1.03%）、绿城服务（+0.57%）、金科服务（0.15%）和佳兆业美好（0.00%）。

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 (元每股)				PE (倍)				PEG2023
						2021A	2022E	2023E	2024E	2021A	2022E	2023E	2024E	
6098.HK	碧桂园服务	545	19.44	16.16	-17%	1.28	1.49	1.87	2.33	10.19	8.76	7.00	5.62	0.34
1516.HK	融创服务	103	4.20	3.37	-20%	0.41	-0.29	0.24	0.23	6.66	-9.42	11.61	11.92	-0.48
6049.HK	保利物业	282	46.05	51.00	11%	1.53	1.94	2.46	3.12	27.00	21.26	16.79	13.25	0.63
0873.HK	世茂服务	60	2.82	2.44	-13%	0.46	0.12	0.26	0.33	4.30	16.35	7.62	5.94	-0.31
2869.HK	绿城服务	172	5.18	5.32	3%	0.26	0.26	0.32	0.40	16.57	16.85	13.32	10.73	1.16
1995.HK	旭辉永升服务	61	4.39	3.50	-20%	0.37	0.46	0.61	0.78	7.74	6.14	4.67	3.63	0.16
2669.HK	中海物业	320	8.13	9.74	20%	0.30	0.39	0.52	0.68	26.36	20.03	15.23	11.66	0.48
1755.HK	新城悦服务	61	9.20	6.99	-24%	0.62	0.67	0.97	1.21	9.13	8.51	5.83	4.66	0.23
9666.HK	金科服务	85	13.70	12.98	-5%	1.62	1.17	1.38	1.69	6.49	9.02	7.62	6.24	-0.99
6677.HK	远洋服务	35	2.25	2.95	31%	0.37	0.46	0.61	0.84	6.46	5.24	3.90	2.86	0.14
0816.HK	金茂服务	41	5.80	4.55	-22%	0.22	0.41	0.55	0.72	16.75	9.03	6.65	5.10	0.11
1209.HK	华润万象生活	989	39.65	43.35	9%	0.76	0.97	1.26	1.59	46.45	36.19	27.81	22.09	0.95
1502.HK	金融街物业	10	2.79	2.78	0%	0.37	0.38	0.44	0.50	6.10	5.92	5.13	4.47	0.56
9909.HK	宝龙商业	38	6.46	5.86	-9%	0.69	0.82	0.98	1.20	6.85	5.79	4.83	3.95	0.25
3913.HK	合景悠活	32	1.73	1.59	-8%	0.33	0.37	0.41	0.00	3.90	3.50	3.14	-	0.27
6989.HK	卓越商企服务	46	3.77	3.79	1%	0.42	0.51	0.62	0.74	7.36	6.01	4.98	4.14	0.23
6668.HK	星盛商业	19	2.12	1.90	-10%	0.18	0.21	0.28	0.36	8.33	7.17	5.54	4.29	0.25
001914.SZ	招商积余	172	15.38	16.19	5%	0.48	0.61	0.78	0.97	33.47	26.34	20.84	16.75	0.78
002968.SZ	新大正	56	21.79	24.39	12%	1.03	0.97	1.39	1.85	23.68	25.09	17.49	13.15	1.07
均值										14.41	11.99	10.00	8.36	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	2,701	25.94	-0.07	20.10
1995.HK	旭辉永升服务	350	20.02	0.07	10.10
3319.HK	雅生活服务	249	17.55	0.18	16.94
1516.HK	融创服务	521	17.04	0.43	11.79
6098.HK	碧桂园服务	367	10.87	-0.29	3.31
1238.HK	宝龙地产	411	9.92	0.01	8.33
2007.HK	碧桂园	1,688	6.11	0.06	5.00
0817.HK	中国金茂	1,438	10.80	0.03	1.69
2202.HK	万科企业	331	17.37	0.17	2.73
1813.HK	合景泰富集团	342	10.00	0.27	8.60
0873.HK	世茂服务	429	17.39	0.08	13.47
9979.HK	绿城管理控股	125	6.21	0.16	6.21
3990.HK	美的置业	93	6.84	0.07	1.43
0123.HK	越秀地产	322	10.39	0.99	8.82
0960.HK	龙湖集团	123	1.94	-0.02	0.86
1109.HK	华润置地	228	3.20	-0.02	0.86
0688.HK	中国海外发展	832	7.60	0.08	4.45
2669.HK	中海物业	504	15.33	0.01	-0.14
2669.HK	中海物业	504	15.33	0.01	-0.14
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	49	2.14	0.06	-0.54
2869.HK	绿城服务	267	8.26	0.11	0.06
3900.HK	绿城中国	494	19.50	-0.13	4.45

03

重点公司公告

□ 房企公司公告

证券	公告日期	标题	内容
招商蛇口	2023-2-17	招商蛇口发行股份购买南油集团24%股权、招商前海实业2.89%股权	招商局蛇口工业区控股股份有限公司公告，公司拟通过发行股份购买深投控持有的南油集团24%股权、招商局投资发展持有的招商前海实业2.89%股权。本次交易标的资产交易价格合计为89.28亿元。本次交易完成后，南油集团将成为上市公司的全资下属公司，上市公司对于招商前海实业的直接及间接持股比例将由83.10%增至85.99%，上市公司对于招商前海实业的权益比例提升约13.65%。
荣盛发展	2023-2-17	荣盛发展：子公司为郑州红祝福信托融资提供1.5亿元担保	荣盛发展控股子公司郑州红祝福置业有限公司与华润深国投信托有限公司存续合作业务不超过1.2亿元，由荣盛发展控股子公司河南荣佑房地产开发有限公司为上述业务提供连带责任保证担保，河南荣佑以自有资产为上述融资提供质押担保。上述担保总额不超过1.5亿元，担保期限不超过60个月。
首开股份	2023-2-17	首开股份回复监管函：毛利率变化与行业代表性企业具有一致性	首开股份回复表示，公司毛利率变化与行业代表性企业、同行业可比公司相比具有一致性。 2022年项目毛利率下降有两方面主要原因：一方面房屋实际销售价格不及拿地时预期售价，另一方面本期结利项目获取土地主要集中在地产市场高点时期的高溢价地块，土地成本偏高。
中南建设	2023-2-17	中南建设回复关注函：去年地产业务亏损15-35亿 建筑业务亏损10-15亿	中南建设表示，2022年预计新增计提减值准备金额相对2021年有可能增加，具体金额尚待进一步确认，但即使增加，预计新增计提金额相对2021年计提金额增幅不会超过50%（2021年度新增计提应收款项信用减值准备和合同资产减值准备合计14.2亿元）， 新增计提有关减值区间预计在10亿元~22亿元。
大悦城	2023-2-16	大悦城控股回复关注函：2022年计提约15亿元存货跌价准备	大悦城控股表示，鉴于公司所处行业环境， 2022年末公司管理层基于谨慎性原则按照企业会计准则的要求计提了约15亿元的存货跌价准备 ，涉及成都、武汉、张家口、青岛等城市的商办或住宅类产品。
越秀地产	2023-2-16	越秀地产拟发行本金总额最高50亿元公司债	越秀地产已向上海证券交易所申请公司面向专业机构投资者公开发行本金总额最高为人民币50亿元的公司债券并在上交所上市。上交所已确认受理该申请。



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>