

新房二手房成交全线上涨，市场回温势头延续

房地产及物管行业周报

——2023年W9（2023.2.25-2023.3.3）

行业评级：看好

2023年3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：**政协强调促进房地产业平稳健康发展，推动房地产业向新发展模式转型，各地因城施策放松态势延续。中央：全国政协会议：2023年要坚定做好经济工作的信心，把“稳增长”放在首要的位置；要深化金融体制改革，促进房地产业平稳健康发展，推动房地产业向新发展模式转型。各地：需求侧：1) 厦门针对多子女家庭调整购房限制政策；2) 四川省调整成都市落户政策，全面取消省内其他城市和县城落户限制；3) 义乌、广东省多市推行“房产新政”等组合策略，通过优化公积金贷款业务、房票补贴、金融支持、保障性住房等政策刺激购房需求；4) 陕西省推出购房退税等系列优惠。
- **基本面：**本周市场回温势头延续，新房、二手房市场同环比均保持正增长。30大中城市商品房成交面积363万平，环比+15.1%，同比+17.1%。新房市场分线城市来看，本周各线城市同环比均为正增长，一线、二线城市同比增速上升。18城二手房成交面积216万平，环比+11.4%，同比+86.3%；分线城市来看，本周各线城市同环比均为正增长，一线、二线城市同比增速上升。
- **板块行情：**本周SW房地产上涨0.74%，房地产跑输大盘0.97pct，表现弱于大盘。恒生地产建筑业上涨2.40%，房地产跑输大盘0.39pct，表现弱于大盘。恒生物业服务及管理上涨4.51%，恒生物业服务及管理跑赢大盘1.73pct，表现强于大盘。
- **本周观点：**
 - 本周全国政协提出促进房地产业平稳健康发展，推动房地产业向新发展模式转型。从政策角度看，我们认为，当前行业风险并未完全出清，化解房企风险及保交付仍是当前中央及各地政府的重要工作之一。从市场基本面的看，本周各线城市同环比均保持正增长，且从成交量绝对值来看，成交量仍处于攀升阶段，市场回温势头延续。根据克尔瑞数据统计，2月百强房企累计销售金额同比-13%（降幅较1月收窄），当月销售金额同比+12%，当月销售金额环比+30%。根据中指研究院数据，2月百城新建住宅平均价格环比持平，结束“7连跌”态势。我们认为，当前量升价稳态势显现，随着2022年12月疫情管控政策调整后疫情影响逐渐消退，叠加经济形势逐渐向好，居民购房及消费意愿正在逐渐改善，购买能力处于修复阶段。结合房企情况来看，当前市场复苏仍处于局部复苏的状态，多数城市中销售去化较好的项目仍然为头部央企及未出险的民营企业开发的项目，当前大部分民营企业融资难、销售难的问题并未得到根本改善，市场分化及企业表现分化的态势仍将延续。
 - 我们继续看好优质区位土储2023年进入销售释放期，重仓长三角和珠三角的房企，土储仓位越聚焦销售弹性越大。我们看好：1) 都市圈聚焦型房企：华发股份、越秀地产、滨江集团；2) 全国化龙头房企：保利发展、招商蛇口、华润置地、中海地产；3) 二手房新房联动逻辑持续存在，二手房中介贝壳和我爱我家持续看好。
- **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

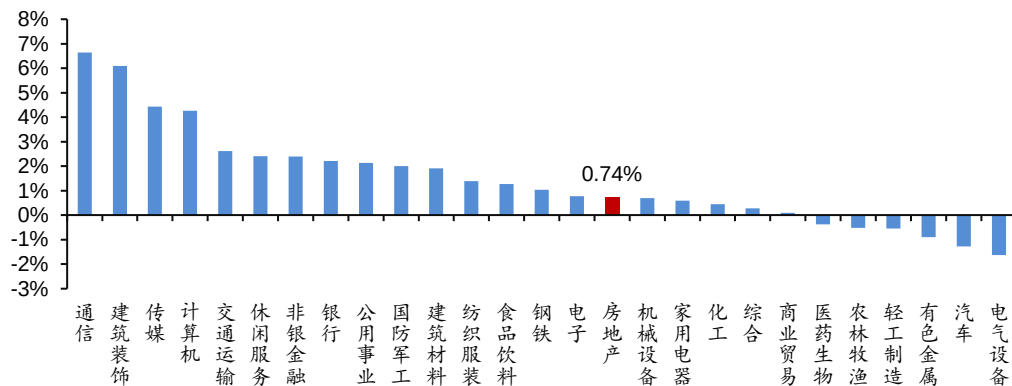
01

地产板块

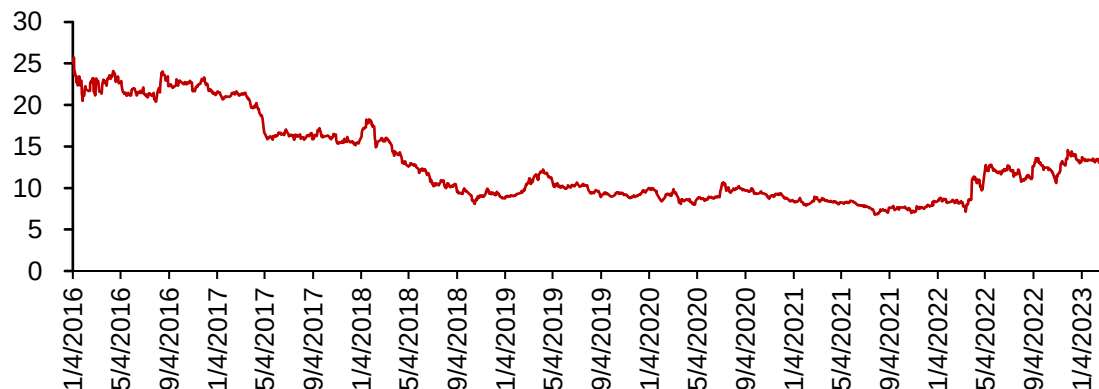
本周（2023.2.25-2023.3.3）沪深300上涨1.71%，**SW房地产上涨0.74%**，**房地产跑输大盘0.97pct**，表现弱于大市。从SW一级各板块表现来看，本周通信板块领涨，房地产本周收益率排名第16，表现位于中等水平。

恒生指数上涨2.79%，**恒生地产建筑业上涨2.40%**，**房地产跑输大盘0.39pct**，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。

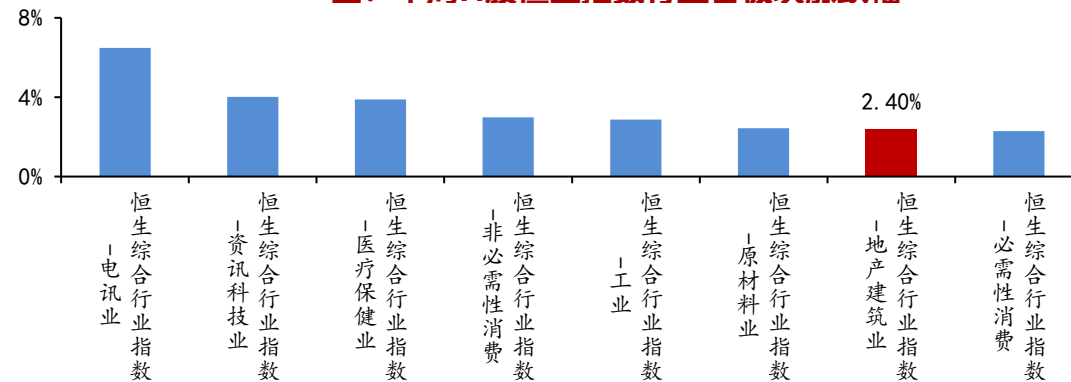
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



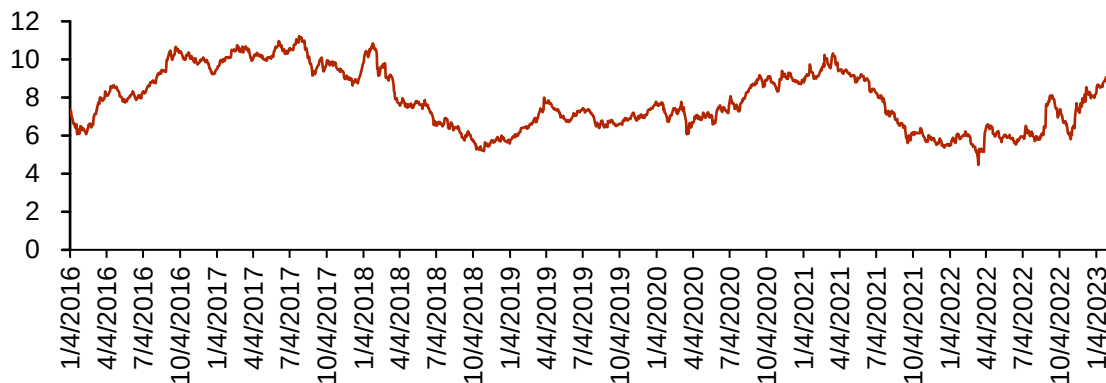
图：本周A股房地产板块估值：申万房地产PE（TTM）



图：本周H股恒生指数行业各板块涨跌幅



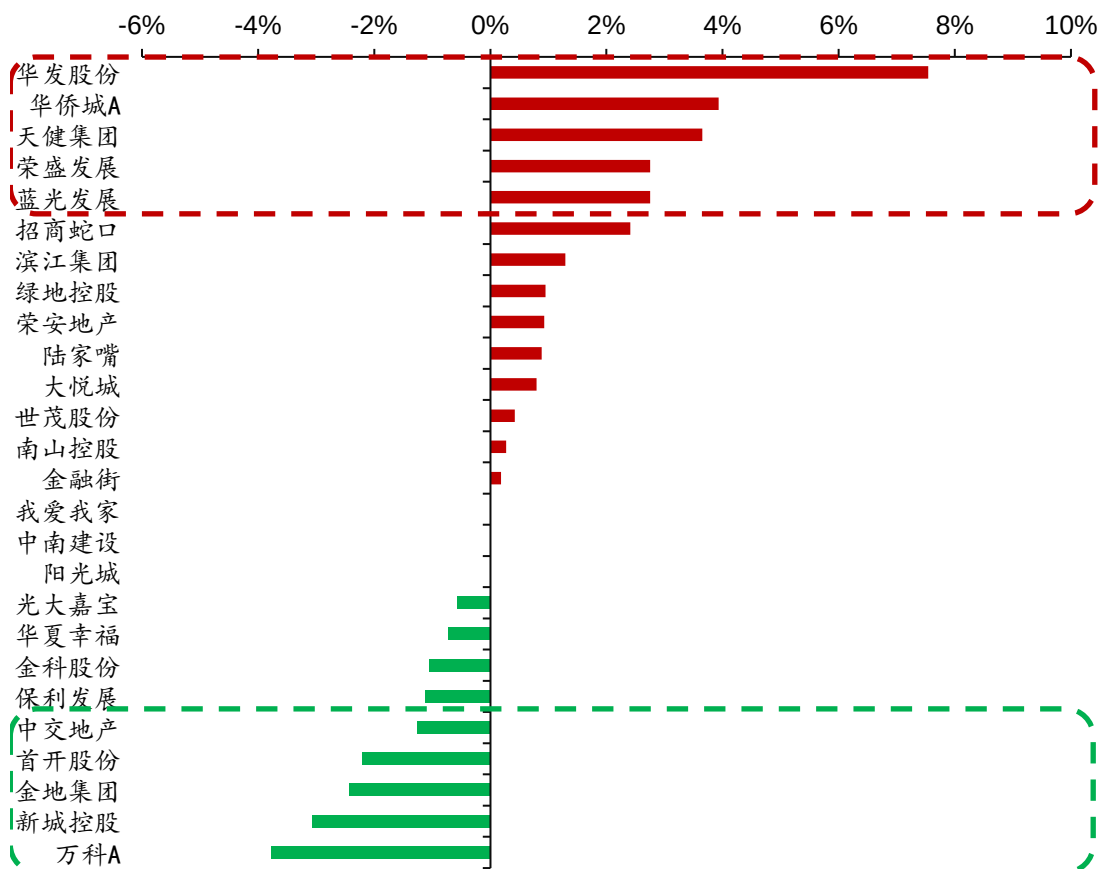
本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE（TTM）



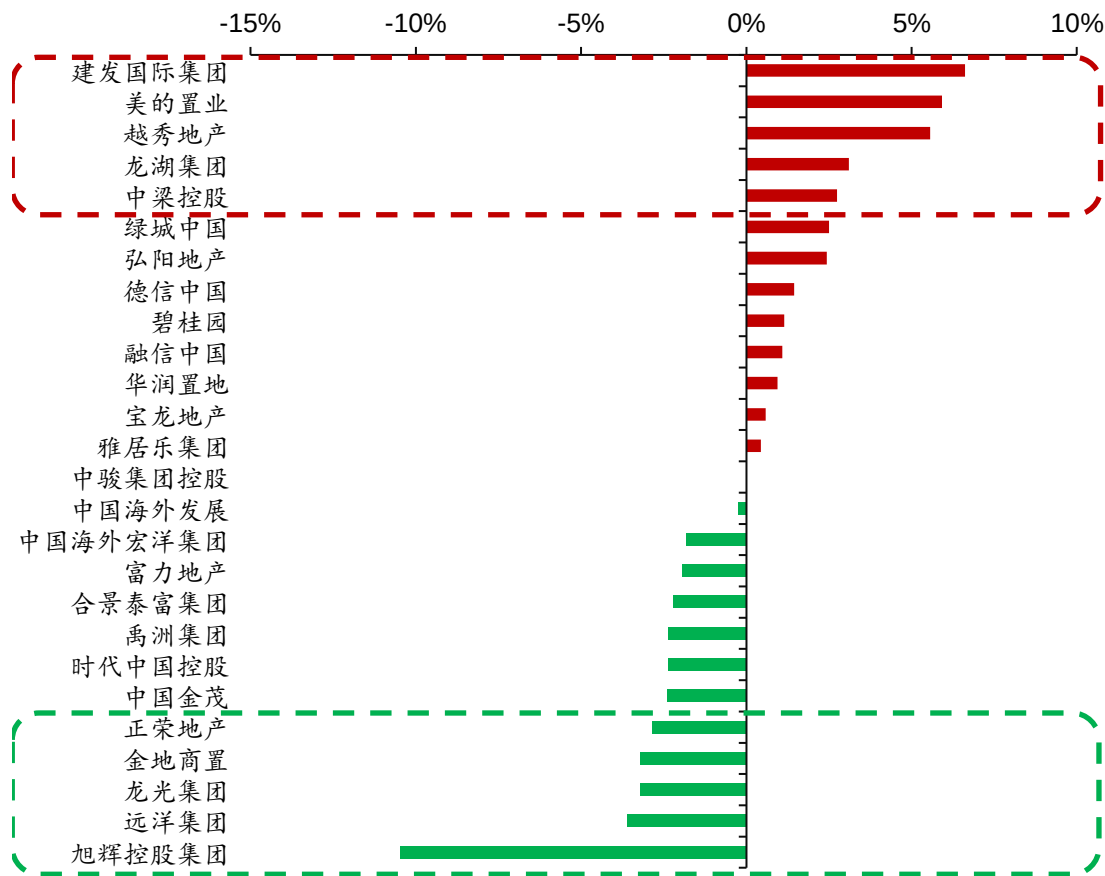
本周（2023.2.25-2023.3.3）房地产重点跟踪标的中，A股标的中有14家公司上升。其中，表现前5的公司为：**华发股份**（+7.54%）、**华侨城A**（+3.93%）、**天健集团**（+3.65%）、**荣盛发展**（+2.75%）和**蓝光发展**（+2.75%）。

H股标的中有13家公司上升。其中，表现前5的公司为：**建发国际集团**（+6.61%）、**美的置业**（+5.92%）、**越秀地产**（+5.56%）、**龙湖集团**（+3.11%）和**中梁控股**（+2.74%）。

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	1,860	18.20	16.81	-8%	1.94	2.08	2.23	2.39	8.66	8.07	7.54	7.03
600048.SH	保利发展	1,803	15.13	15.06	0%	2.29	0.00	2.19	2.41	6.58	—	6.88	6.26
001979.SZ	招商蛇口	1,151	12.63	14.87	18%	1.16	0.97	1.14	1.45	12.82	15.26	13.03	10.25
600383.SH	金地集团	434	10.23	9.62	-6%	2.08	2.13	2.28	2.43	4.63	4.52	4.21	3.95
000069.SZ	华侨城A	455	5.33	5.55	4%	0.47	0.13	0.44	0.49	11.74	43.91	12.53	11.36
601155.SH	新城控股	435	20.50	19.29	-6%	5.59	2.97	3.38	3.68	3.45	6.50	5.71	5.24
000402.SZ	金融街	160	5.25	5.36	2%	0.55	0.57	0.59	0.64	9.75	9.43	9.06	8.39
002244.SZ	滨江集团	317	8.83	10.20	16%	0.97	1.20	1.40	1.63	10.52	8.47	7.27	6.24
000961.SZ	中南建设	87	2.19	2.27	4%	-0.89	0.00	0.00	0.00	-2.56	—	—	—
000031.SZ	大悦城	162	3.76	3.79	1%	0.03	0.12	0.15	0.16	126.33	30.56	25.44	23.56
000656.SZ	金科股份	101	1.91	1.90	-1%	0.61	0.00	0.00	0.00	3.11	—	—	—
600325.SH	华发股份	239	9.06	11.27	24%	1.34	0.00	1.57	1.76	8.41	—	7.18	6.39
000090.SZ	天健集团	111	5.46	5.96	9%	0.96	1.22	1.42	1.63	6.20	4.90	4.21	3.67
600376.SH	首开股份	137	5.69	5.32	-7%	0.19	-0.05	0.34	0.46	28.45	-107.04	15.84	11.48
均值										17.01	2.46	9.91	8.65
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	115	3.39	3.22	-5%	1.48	1.08	1.13	1.21	1.77	2.42	2.32	2.15
0123.HK	越秀地产	388	9.45	12.52	32%	1.16	1.25	1.37	1.55	8.75	8.11	7.39	6.56
0688.HK	中国海外发展	2,233	20.60	20.40	-1%	3.67	3.31	3.41	3.66	4.50	4.99	4.85	4.52
0817.HK	中国金茂	217	1.68	1.63	-3%	0.37	0.29	0.42	0.48	3.57	4.61	3.14	2.77
0884.HK	旭辉控股集团	98	1.10	0.94	-15%	0.92	0.48	0.46	0.47	0.83	1.60	1.66	1.61
0960.HK	龙湖集团	1,579	24.30	24.90	2%	4.05	4.00	4.38	4.93	4.98	5.04	4.60	4.09
1109.HK	华润置地	2,671	35.75	37.45	5%	4.54	4.42	4.80	5.36	6.68	6.86	6.31	5.66
1238.HK	宝龙地产	71	1.57	1.71	9%	1.45	0.00	0.00	0.00	0.96	—	—	—
1908.HK	建发国际集团	462	22.75	26.60	17%	2.54	2.50	3.31	4.12	8.48	8.62	6.51	5.23
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	730	2.67	2.64	-1%	1.22	0.64	0.64	0.71	1.75	3.34	3.36	3.02
3377.HK	远洋集团	81	1.09	1.07	-2%	0.36	0.00	0.00	0.00	2.42	—	—	—
3900.HK	绿城中国	290	11.40	11.46	1%	1.31	1.75	2.52	2.83	7.09	5.29	3.69	3.28
3990.HK	美的置业	143	12.04	10.56	-12%	3.04	2.06	2.21	2.24	2.81	4.15	3.88	3.83
均值										4.40	5.26	4.54	4.06

方式		时间	部门/城市	细节详述
中央		3月3日	政协	全国政协十四届一次会议新闻发布会强调，2023年要坚定做好经济工作的信心，把“稳增长”放在首要的位置，实现质的有效提升和量的合理增长。要坚持实施扩大内需战略，加快恢复和扩大消费。要加强政策引导，推动传统产业及中小企业数字化转型；要深化金融体制改革，引导金融机构更好服务小微企业和创新发展； 要促进房地产业平稳健康发展，推动房地产业向新发展模式转型。
各地因城施策	购房优惠政策	3月2日	陕西省	陕西省委、陕西省人民政府印发《进一步提振信心恢复活力推动经济社会平稳健康发展的若干措施》。措施支持 各地因城施策，调整优化房地产有关政策。实施好差别化住房信贷措施，满足房企合理融资需求，用好新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制，支持刚性和改善性住房需求。 措施提出， 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。 实施小微企业“六税两费”减免政策。对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户， 按照税额的50%减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。
	住房公积金政策	3月1日	河南省	3月1日，河南省住房和城乡建设厅出台三项措施，加快住房公积金个人住房贷款业务办理，提高贷款服务质量。其中涉及加强部门沟通协调，压缩贷款办理时限。 贷款申请资料齐全，审核时限、不动产登记抵押、发放贷款时限由25个工作日压缩至20个工作日内完成。 强化数据共享，充分运用大数据资源，“让数据多跑路、让群众少跑腿”，要及时沟通，密切配合，打通各环节堵点难点，尽快完成贷款资料审核及相关工作，及时发放贷款。
	限购政策	3月3日	厦门市	3月3日，厦门市人民政府印发《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的实施方案》，在强化住房方面提出， 对于缴存城市无自有住房且租赁住房的多子女家庭，可按照实际房租支出提取住房公积金。 据悉，《实施方案》指出， 对购买首套自住住房的多子女家庭，可给予适当提高住房公积金贷款额度等相关支持政策；拥有二孩及以上的我市户籍家庭符合条件的，可购买第3套自住商品房。 《实施方案》明确，厦门将进一步完善保障性住房对促进积极生育的支持措施，在配租配售保障性住房时， 对符合条件且有未成年子女的家庭，可根据其未成年子女数量，在户型选择方面给予适当照顾；对符合条件且子女数量较多的家庭、计划生育特殊家庭，同等条件下可按规定适当优先予以保障。
	住房租赁政策	2月28日	河南开封	2月28日，开封市人民政府办公室印发开封市发展保障性租赁住房的实施意见，明确提出拓宽房源筹集渠道。 要坚持供需匹配、职住平衡原则，摸清本地保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，从实际出发，通过新建、改建、改造及既有住房认定等方式筹集房源，合理配备商业服务设施； 新建普通商品住房项目，可配建一定比例的保障性租赁住房，具体配建比例和管理方式报市政府确定； 鼓励将部分富余安置房、市场房源改建、改造为保障性租赁住房；鼓励将既有市场租赁住房、公寓、单位宿舍、人才公寓及政府闲置住房等纳入保障性租赁住房管理；鼓励回购存量商品房用作保障性租赁住房。 同时，畅通公租房和保障性租赁住房转换渠道。支持专业化、规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。通过改建、改造及既有住房认定等方式筹集的保障性租赁住房项目租赁运营期限不得低于5年。

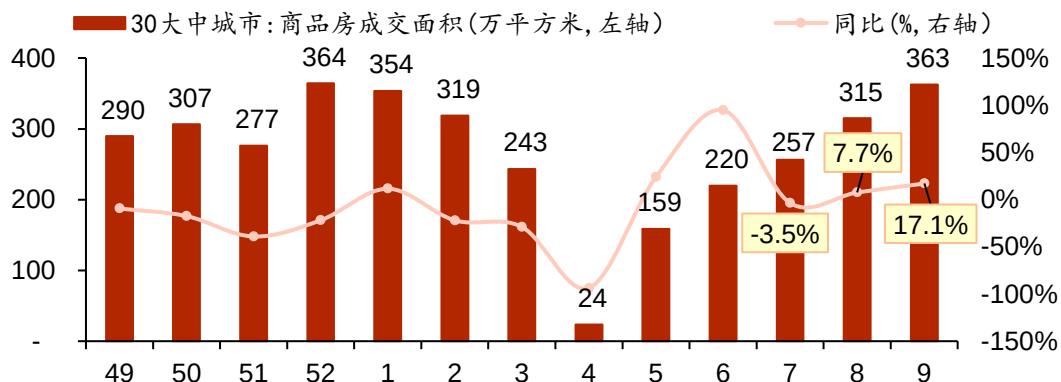
方式		时间	部门/城市	细节详述
各地因城施策	组合政策	2月28日	义乌市	2月28日，义乌市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布通知，即日起实施 八条房产“新政” ，以更好地满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。此次推行的政策从 加大金融支持、加大“房票”使用力度、调整人才房政策、优化土地出让政策等多个方面助力房地产市场发展 。其中 权益证可换“房票”、人才补助可抵首付、土地出让明确学区 等内容，将对市场回暖起到积极作用。2023年4月1日起， 义乌将取消鼓励“团购”买房的政策 ，即取消去年“在备案价浮动基准上，对‘团购’10套及以上商品住宅的可再下浮2%以内；对‘团购’20套及以上的可再下浮3%以内；对‘团购’50套及以上的可再下浮5%以内”的优惠政策，市场优惠将逐步恢复到平稳状态。
		3月2日	广东省	3月2日，广东省人民政府印发2023年 广东金融支持经济高质量发展行动方案 。其中提出，支持房地产市场平稳健康发展。方案提出， 因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求，支持居民刚性和改善性住房需求 。方案还提出，鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展，支持优质房企与金融机构自主协商存量融资展期，利用资本市场并购重组和开展股权融资，为优质房企发行债务融资工具提供增信支持。 做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务工作，对并购出险和困难房地产企业项目的并购贷款暂不纳入房地产贷款集中度管理 。
	落户政策	2月27日	四川省	2月27日，四川省政府新闻办举行“四化同步”系列新闻发布会。 在聚力加快农业转移人口市民化方面，四川将深化户籍制度改革，调整优化成都市落户政策，其他城市和县城全面取消落户限制，推动城镇基本公共服务常住人口全覆盖，让进城农业转移人口进得来、留得住、过得好 。在聚力促进产城融合发展方面，四川将做大做强城市的主导产业，支持成都集聚总部经济、壮大数字经济，发展战略性新兴产业和未来产业，促进区域中心城市、重要节点城市聚力发展优势产业，建设具有竞争力的先进制造业和新兴产业基地。
	土地交易政策	3月3日	南京市	3月3日，南京市规划和自然资源局日前发布了《关于印发<南京市土地交易市场竞买保证金使用银行保函工作规则（试行）>的通知》，在原有以 土地竞买保证金缴纳作为参加土地竞买履约保证的基础上，增加了见索即付银行保函作为参加土地竞买的履约保证方式 。
	保交楼	3月2日	广东省	3月2日，广东省人民政府印发《广东省激发企业活力推动高质量发展若干政策措施的通知》，其中提出 持“房住不炒”定位，落实城市主体责任，不断完善房地产调控政策工具箱，及时优化房地产政策，因城施策，大力支持刚性和改善性住房需求 。调整完善土地出让政策。落实居民换购住房个人所得税政策，住房公积金贷款重点支持职工首次购房。支持房地产业合理融资需求，重点推进支持开发贷款、信托贷款、公司债券等存量融资合理展期政策落地 全力以赴保交楼，切实维护购房者利益 。指导并督促各地根据国家要求， 优化调整商品房预售资金监管政策，加强监管额度内的资金监管，保障资金专款专用，超出监管额度的资金可由房地产开发企业提取使用，补充企业资金流动性 。

资料来源：各省市住房和城乡建设局官网及微信公众号，浙商证券研究所

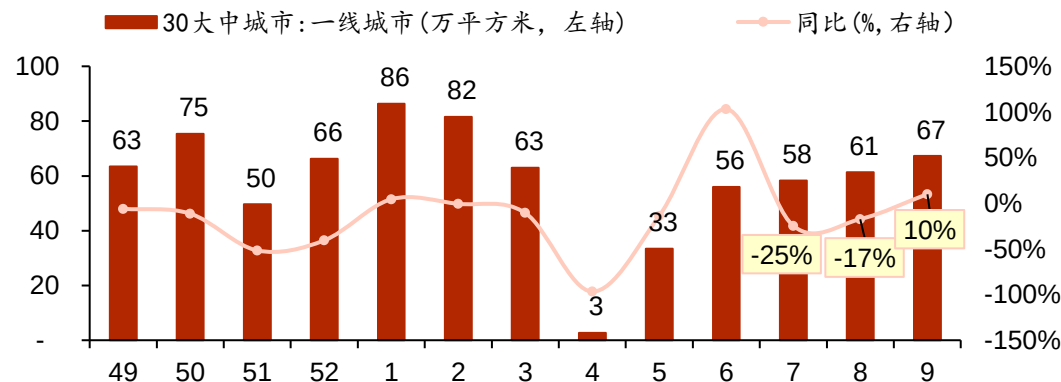
本周（2023.2.24-2023.3.2）30大中城市商品房成交面积363万平，环比+15.1%，环比较上周下降7.7pct；同比+17.1%，同比较上周上涨9.4pct。

分线城市来看，本周各线城市同环比均为正增长，一线、二线城市同比增速上升：1）一线城市商品房成交面积67万平，环比+10%（较上周上涨4.3pct），同比+10%（较上周上涨27.3pct）；2）二线城市商品房成交面积207万平，环比+19%（较上周下降7.7pct），同比+14%（较上周上涨11.8pct）；3）三线城市商品房成交面积88万平，环比+12%（较上周下降20.4pct），同比+31%（较上周下降33.3pct）。

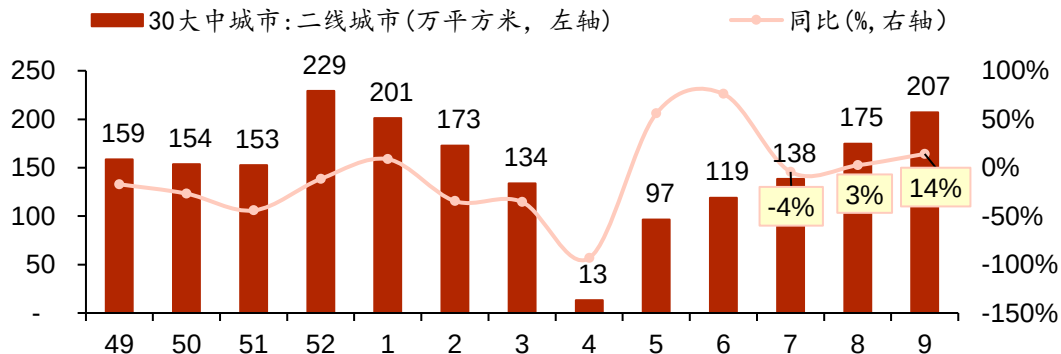
图：2022W49-2023W9 30城商品房周度成交面积和同比



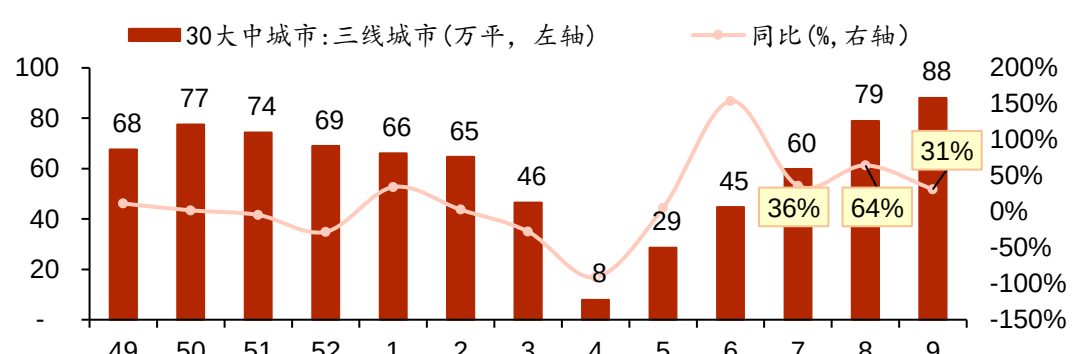
图：2022W49-2023W9 一线城市商品房周度成交面积和同比



图：2022W49-2023W9 二线城市商品房周度成交面积和同比

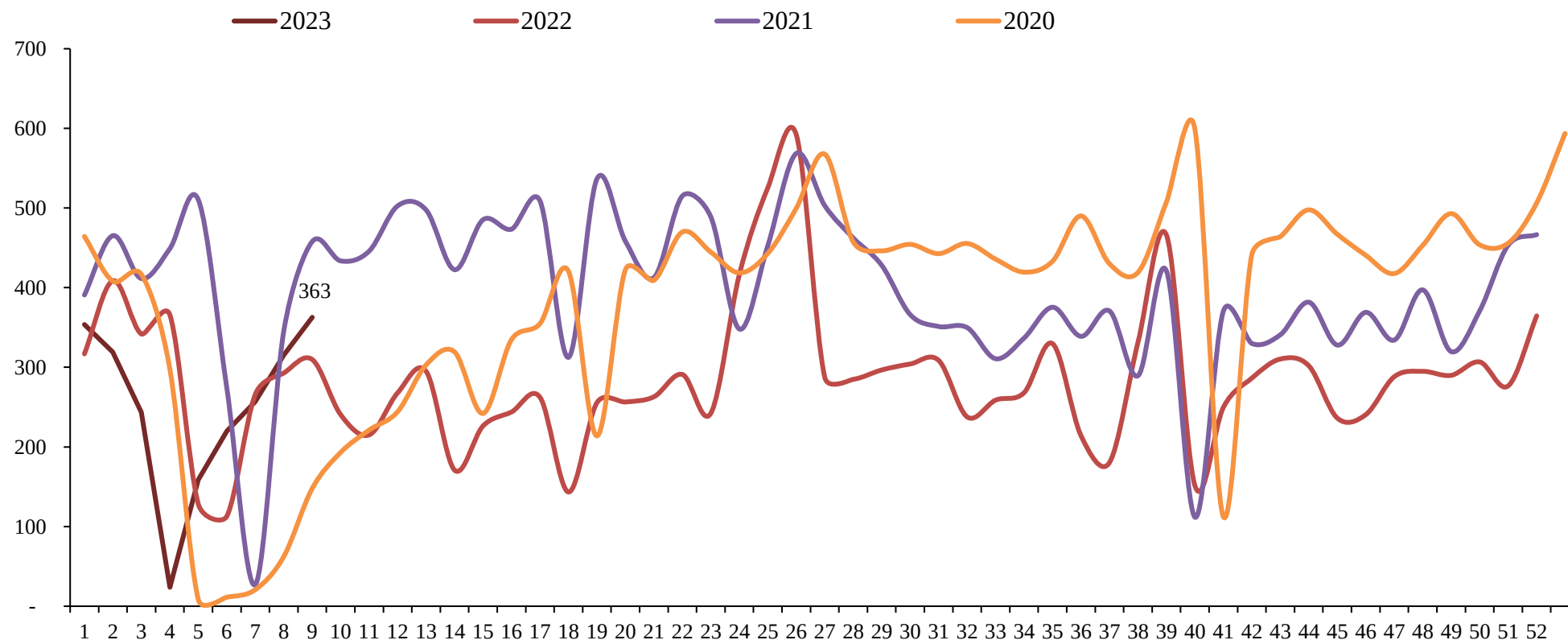


图：2022W49-2023W9 三线城市商品房周度成交面积和同比



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3月2日，30大中城市商品房累计成交面积2252.23万平，同比-11.38%，累计同比跌幅收窄3.95pct。

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

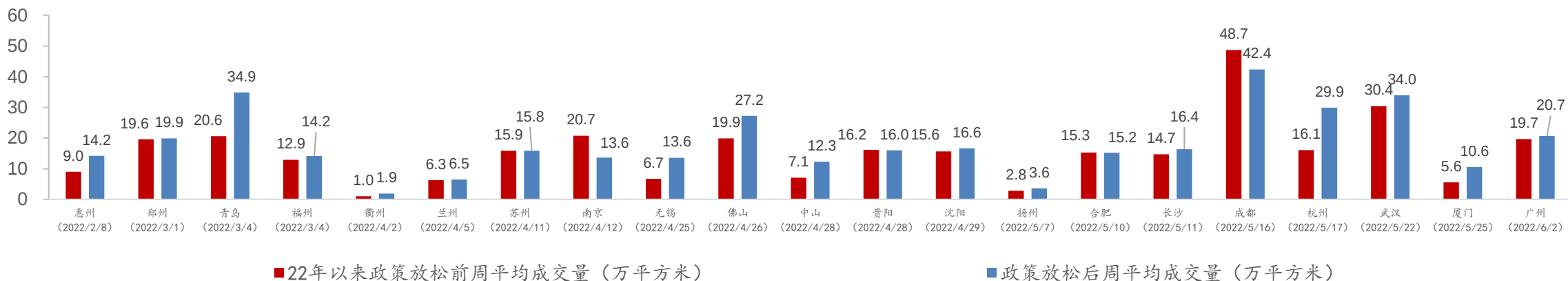
	城市	本周成交面积 (万平)	上周成交面积 (万平)	周环比	周同比	23年累计成交面积 (万平)	累计同比
一线城市	北京	12.3	15.8	-22%	10%	109.9	4%
	上海	28.4	20.8	36%	29%	247.3	-16%
	广州	21.1	18.9	12%	0%	111.8	-14%
	深圳	5.5	5.8	-5%	-21%	41.1	-38%
二线城市	杭州	20.5	16.5	24%	72%	162.7	5%
	南京	23.6	15.9	49%	-35%	119.9	-45%
	苏州	16.7	15.0	11%	-5%	95.3	-29%
	宁波	14.3	8.3	72%	52%	58.8	-2%
	无锡	-	7.1	-	-	39.4	-22%
	惠州	6.1	7.6	-20%	131%	36.5	49%
	佛山	33.0	23.2	42%	95%	129.1	16%
	珠海	-	-	-	-	4.3	-90%
	福州	6.3	3.5	81%	27%	32.6	-20%
	武汉	47.5	38.6	23%	85%	275.7	26%
	成都	41.6	41.2	1%	-4%	283.4	-25%
	青岛	33.5	26.1	28%	61%	160.8	1%
	大连	2.0	3.1	-34%	-	12.7	-
	济南	24.9	35.6	-30%	23%	175.3	28%
三四线城市	扬州	3.3	3.3	0%	45%	27.8	8%
	嘉兴	6.3	4.0	56%	152%	15.6	1%
	温州	22.8	22.2	3%	99%	153.1	114%
	金华	-	-	-	-	-	-
	江阴	4.6	3.5	30%	-34%	21.6	-10%
	连云港	-	-	-	-	-	-

资料来源：Wind，浙商证券研究所；注：珠海2023/1/6-2023/3/2、连云港2022/10/6-2023/3/2、金华2022/12/23-2023/3/2、无锡2023/2/16-2023/3/2数据缺失。

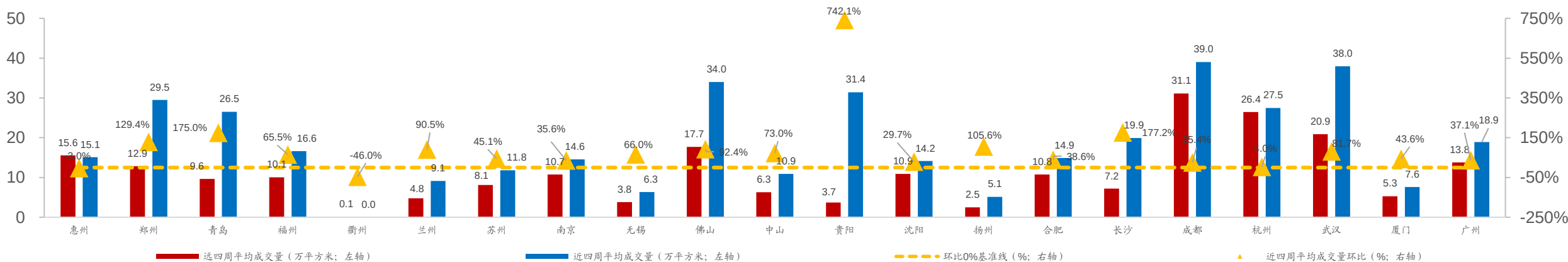
截至2023年3月2日，21个重点监测的已放松四限政策的重点城市中，16城需求出现修复，政策放松后商品房周度平均成交量已超过政策放松前的水平，需求修复的城市数量较上周不变。

上述21个四限政策放松城市中，19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14个），其中贵阳环比+742.1%、长沙环比+177.2%、郑州环比+129.4%、扬州环比+105.6%、福州环比+65.5%。

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3月2日）



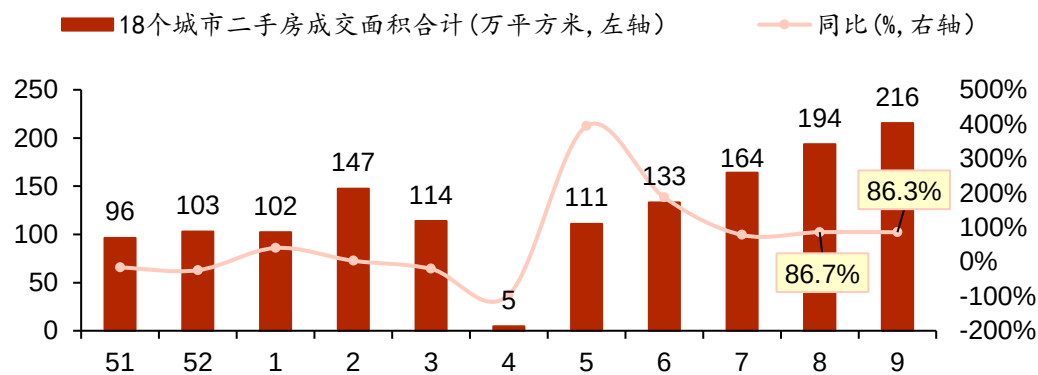
图：2022-2023年21个放松四限政策的重点城市的近四周平均成交量及环比情况（截至2023年3月2日）



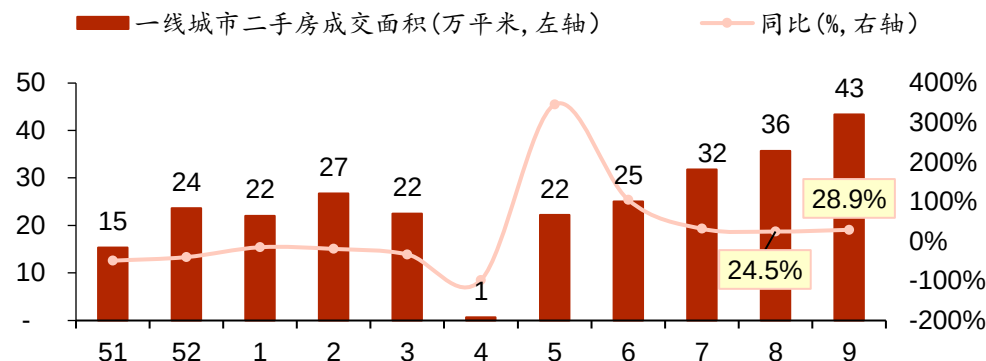
本周（2023.2.24-2023.3.2）18城二手房成交面积216万平，环比+11.4%，环比增速较上周下降6.6pct，同比+86.3%，同比增速较上周下降0.4pct。

分线城市来看，本周各线城市同环比均为正增长，一线、二线城市同比增速上升：1) 一线城市成交面积43万平，环比+21.4%（较上周上升9.1pct），同比+28.9%（较上周上升4.4pct）；2) 二线城市成交面积162万平，环比+9.3%（较上周下降9.6pct），同比+111.2%（较上周上升1.3pct）；3) 三线城市成交面积11万平，环比+6.2%（较上周下降19.7pct），同比+90.9%（较上周下降27.6pct）。

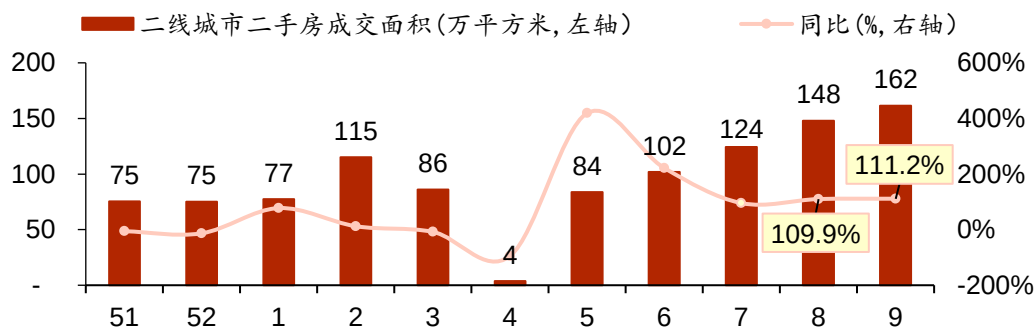
图：2022W51-2023W9 18城二手房周度成交面积和同比



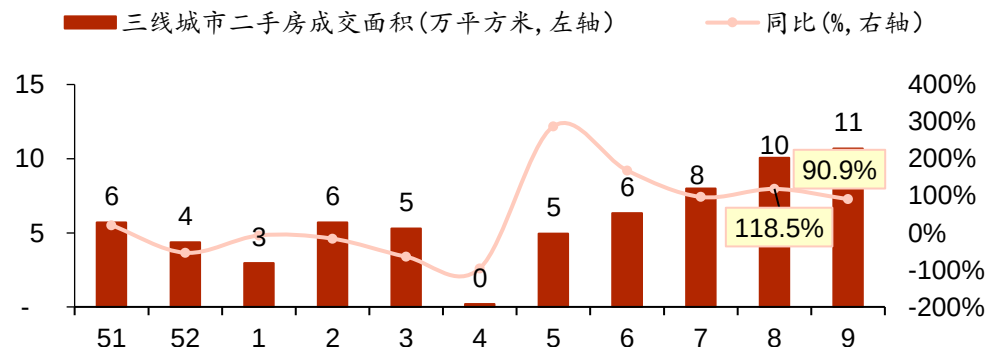
图：2022W51-2023W9 18城中一线城市二手房周度成交面积和同比



图：2022W51-2023W9 18城中二线城市二手房周度成交面积和同比

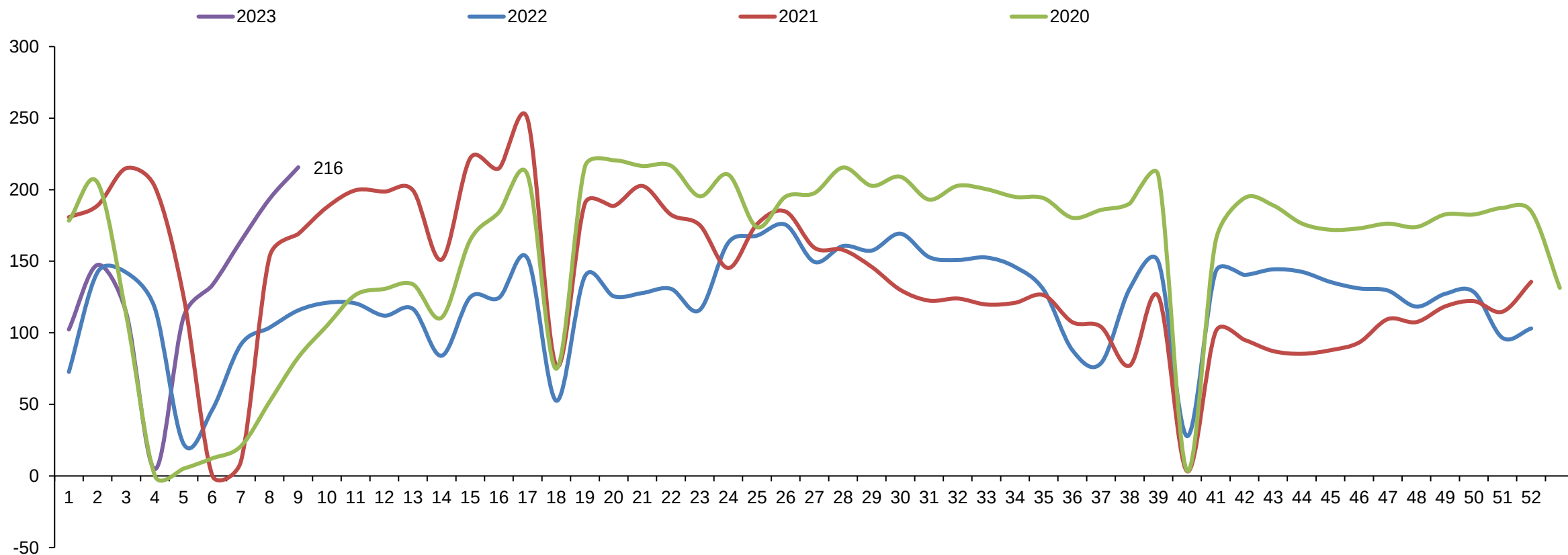


图：2022W51-2023W9 18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



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23日，18城二手房累计成交面积1185.96万平，同比+38.8%。

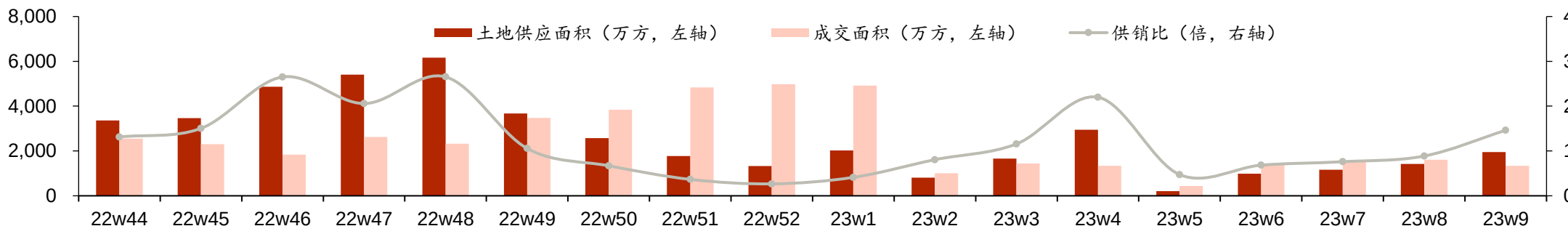
图：2020-2023年18城二手房周度成交面积情况（万平）



本周（2月20日—2月26日）全国100大中城市土地供应面积1954万平，环比+37%，同比+3%；土地成交面积1336万平，环比-17%，同比-15%，溢价率2.0%。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积50万平，环比+222%，同比+54%，土地成交溢价率0%；2) 二线城市土地成交面积315万平，环比-40%，同比-34%，土地成交溢价率5.9%；3) 三线城市土地成交面积970万平，环比-9%，同比-8%，土地成交溢价率0.3%。

图：2022-2023年全国100大中城市土地市场周度变化

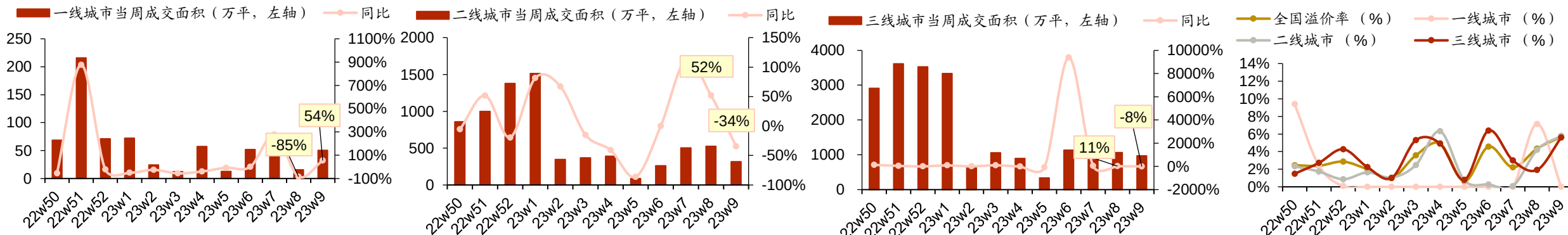


图：一线城市土地市场

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

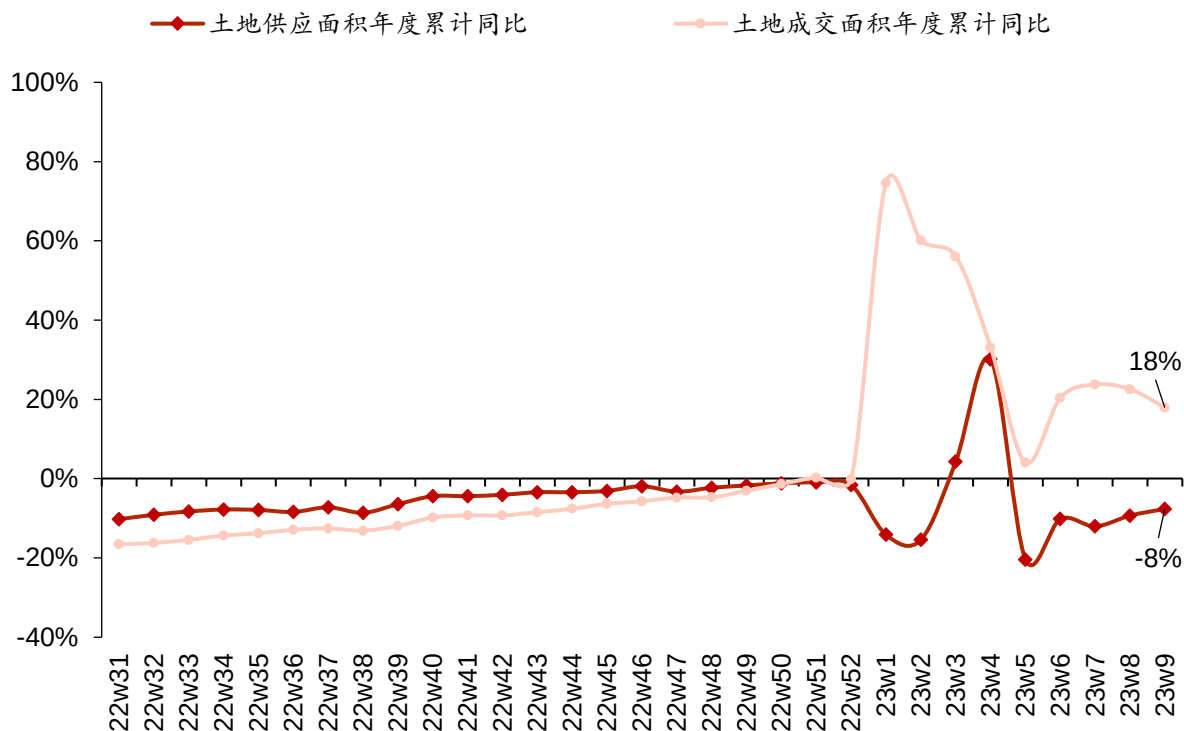


资料来源：Wind，浙商证券研究所；注：统计口径为一周内通过一般出让方式（招标、拍卖、挂牌）成交的土地总面积。

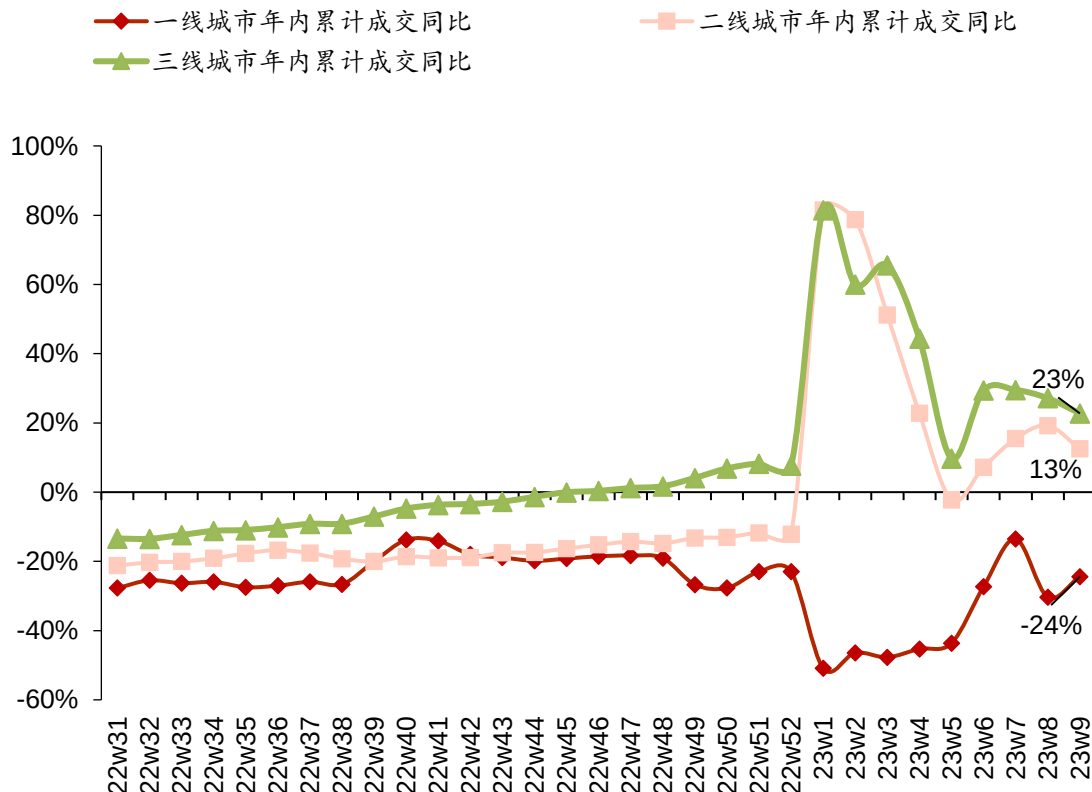
累计数据来看，截至2023年2月26日，全国100大中城市2023年土地累计供应面积13188万平，同比-8%，累计成交面积15052万平，同比+18%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积353万平，累计同比-24%，同比增速较上周上升6pct；2) 二线城市土地累计成交面积4307万平，累计同比+13%，同比增速较上周下降7pct；3) 三线城市土地累计成交面积10393万平，累计同比+23%，同比增速较上周下降4pct。

图：2022W30-2023W8 全国100大中城市土地市场周度累计同比



图：2022W30-2023W8 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/亿美元)	利率(%)	期限(年)	类型
境内债	联发集团有限公司	2023-02-27	8.20	20230301-20260228,票面利率:4.9800%; 20260301-20280229,票面利率:4.9800%+调整基点; 20280301-20300228,票面利率:4.9800%+调整基点	7.00	一般中期票据
	厦门国贸房地产有限公司	2023-03-01	12.00	20230303-20260302,票面利率:4.92%; 20260303-20290302,票面利率:4.92%+调整基点	6.00	一般中期票据
	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	2023-03-03		20230307-20260306,票面利率:3.30%; 20260307-20280306,票面利率:3.30%+调整基点	5.00	一般公司债
	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司	2023-02-27	15.00	20230301-20260228,票面利率:3.8900%; 20260301-20280229,票面利率:3.8900%+调整基点	5.00	一般中期票据
	北京首创城市发展集团有限公司	2023-02-27	8.00	20230228-20260227,票面利率:5.1000%; 20260228-20280227,票面利率:5.1000%+调整基点	5.00	一般中期票据
	中国电建地产集团有限公司	2023-03-03		3.30%-4.40%	3.00	私募债
	安徽省高速地产集团有限公司	2023-03-01	10.12	3.80%	3.00	一般中期票据
	上海外滩投资开发(集团)有限公司	2023-03-01	5.30	3.40%	3.00	一般中期票据
	郑州公共住宅建设投资有限公司	2023-02-28	3.00	20230302-20250301,票面利率:4.0000%; 20250302-20260301,票面利率:4.0000%+调整基点	3.00	定向工具
	昆山沪苏新城集团有限公司	2023-03-01	0.20	4.88%	3.00	私募债
	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	2023-03-03			0.24	超短期融资债券

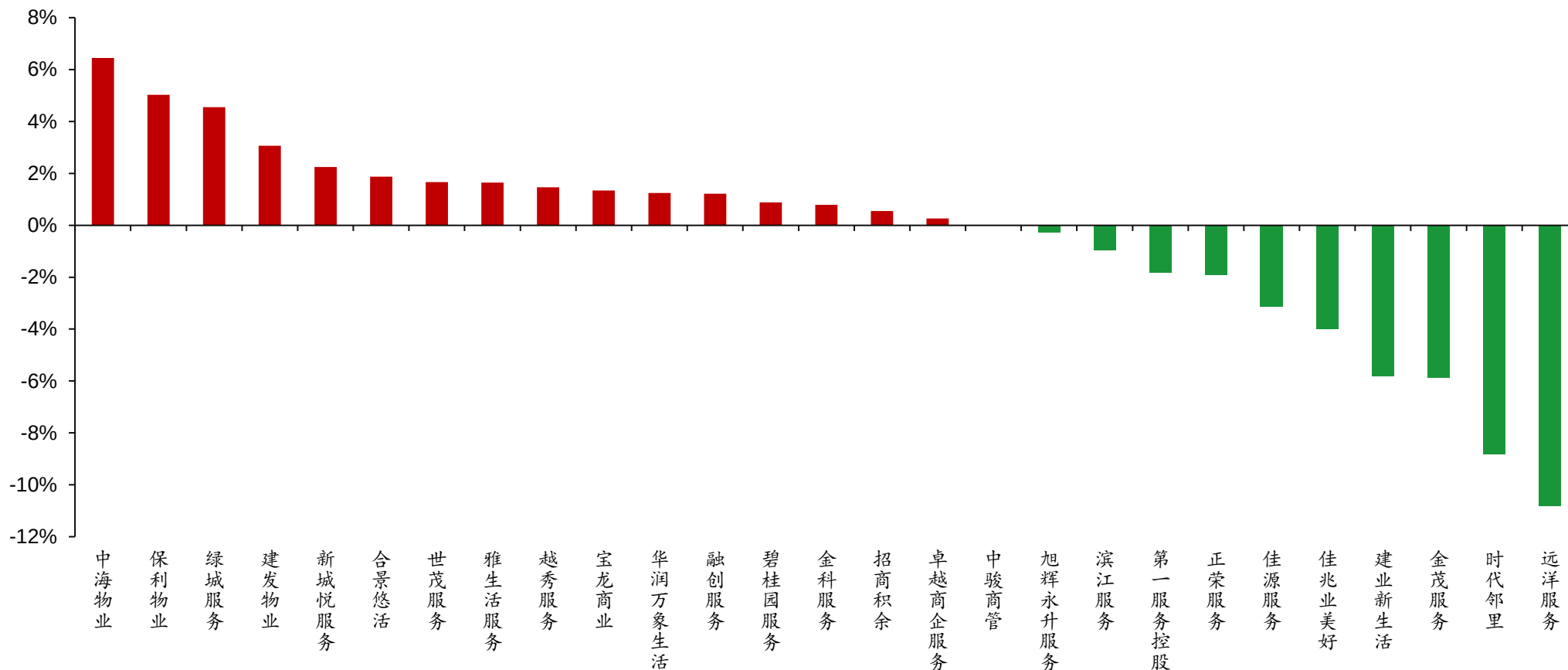
02

物业板块

本周（2023.2.25-2023.3.3）恒生指数上涨2.79%，恒生物业服务及管理上涨4.51%，恒生物业服务及管理跑赢大盘1.73pct，表现强于大市。

个股表现来看，重点跟踪标的本周有16家公司上升。其中，表现前5的公司为：**中海物业（+6.44%）**、**保利物业（+5.03%）**、**绿城服务（+4.55%）**、**建发物业（+3.07%）**和**新城悦服务（+2.25%）**。

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/股)				PE (倍)				PEG2023
						2021A	2022E	2023E	2024E	2021A	2022E	2023E	2024E	
6098.HK	碧桂园服务	541	19.44	16.04	-17%	1.28	1.42	1.73	2.09	10.12	9.17	7.50	6.21	0.46
1516.HK	融创服务	101	4.20	3.32	-21%	0.41	-0.27	0.19	0.23	6.56	-9.94	14.06	11.74	-0.44
6049.HK	保利物业	289	46.05	52.20	13%	1.53	1.91	2.39	2.99	27.64	22.09	17.66	14.14	0.70
0873.HK	世茂服务	60	2.82	2.45	-13%	0.46	0.13	0.27	0.33	4.31	14.78	7.31	5.97	-0.32
2869.HK	绿城服务	178	5.18	5.52	7%	0.26	0.25	0.34	0.40	17.20	17.60	13.32	11.28	0.98
1995.HK	旭辉永升服务	61	4.39	3.48	-21%	0.37	0.45	0.58	0.75	7.70	6.25	4.88	3.75	0.19
2669.HK	中海物业	331	8.13	10.08	24%	0.30	0.39	0.51	0.65	27.28	20.83	16.07	12.63	0.53
1755.HK	新城悦服务	60	9.20	6.83	-26%	0.62	0.59	0.92	1.07	8.92	9.42	5.99	5.15	0.27
9666.HK	金科服务	84	13.70	12.82	-6%	1.62	1.08	1.30	1.59	6.41	9.65	8.01	6.51	-0.76
6677.HK	远洋服务	31	2.25	2.64	17%	0.37	0.41	0.52	0.65	5.78	5.24	4.08	3.27	0.22
0816.HK	金茂服务	39	5.80	4.32	-26%	0.22	0.41	0.55	0.72	15.91	8.57	6.32	4.85	0.11
1209.HK	华润万象生活	1,020	39.65	44.70	13%	0.76	0.96	1.25	1.57	47.89	37.79	29.04	23.05	1.02
1502.HK	金融街物业	10	2.79	2.78	0%	0.37	0.00	0.00	0.00	6.10	-	-	-	-
9909.HK	宝龙商业	39	6.46	6.07	-6%	0.69	0.82	1.02	1.25	7.10	6.00	4.84	3.93	0.23
3913.HK	合景悠活	33	1.73	1.63	-6%	0.33	0.00	0.00	0.00	4.00	-	-	-	-
6989.HK	卓越商企服务	47	3.77	3.82	1%	0.42	0.51	0.62	0.74	7.42	6.06	5.01	4.17	0.23
6668.HK	星盛商业	19	2.12	1.83	-14%	0.18	0.21	0.27	0.36	8.02	7.11	5.43	4.16	0.25
001914.SZ	招商积余	175	15.38	16.52	7%	0.48	0.61	0.77	0.95	34.15	27.14	21.49	17.31	0.82
002968.SZ	新大正	58	21.79	25.26	16%	1.03	0.97	1.39	1.85	24.52	25.99	18.12	13.62	1.11
均值										14.58	13.16	11.12	8.93	0.33

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）
0873.HK	世茂服务	439	17.79	1.21	13.87
3319.HK	雅生活服务	264	18.57	0.72	17.96
0123.HK	越秀地产	328	10.61	0.28	9.04
2869.HK	绿城服务	281	8.69	0.24	0.49
0884.HK	旭辉控股集团	2,738	26.29	0.23	20.45
9979.HK	绿城管理控股	131	6.50	0.14	6.50
0817.HK	中国金茂	1,473	11.06	0.11	1.95
2202.HK	万科企业	337	17.65	0.11	3.01
1813.HK	合景泰富集团	340	9.95	0.07	8.55
3900.HK	绿城中国	501	19.77	0.05	4.72
1109.HK	华润置地	236	3.31	0.05	0.97
3990.HK	美的置业	94	6.94	0.02	1.53
1209.HK	华润万象生活	51	2.23	0.02	-0.45
0688.HK	中国海外发展	851	7.78	0.01	4.63
0960.HK	龙湖集团	122	1.93	0.01	0.85
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
2007.HK	碧桂园	1,661	6.01	-0.08	4.90
1238.HK	宝龙地产	401	9.67	-0.10	8.08
2669.HK	中海物业	496	15.08	-0.11	-0.39
2669.HK	中海物业	496	15.08	-0.11	-0.39
1516.HK	融创服务	510	16.69	-0.28	11.44
1995.HK	旭辉永升服务	356	20.37	-0.40	10.45
6098.HK	碧桂园服务	353	10.48	-0.50	2.92

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	2023-3-3	2023年2月销售及近期新增项目情况简报	2023年2月，万科企业股份有限公司（以下简称“公司”或“万科”）实现合同销售面积193.7万平方米，合同销售金额301.2亿元；2023年1~2月，公司累计实现合同销售面积361.0万平方米，合同销售金额587.5亿元。鉴于销售过程中存在各种不确定性，上述销售数据与定期报告披露的数据可能存在差异，因此相关统计数据仅作为阶段性数据供投资者参考。2023年1月销售简报披露以来，公司新增加开发项目1个，情况见附件。
陆家嘴	2023-3-4	2022年业绩快报	报告期内，公司实现营业总收入人民币1,176,230.25万元，比上年减少15.21%；营业利润人民币198,737.50万元，比上年减少67.84%；归属于上市公司股东的净利润人民币108,473.97万元，比上年同期下降74.84%。报告期内，经济环境严峻复杂，受房地产行业调整、证券市场波动、信托业转型及疫情反复等诸多因素影响，公司业绩面临较大挑战，区域开发经营业务和金融业务收入、毛利率同比下降，联营、合营企业投资收益不同程度下滑。目前，公司正积极筹划房地产并购重组与股权融资，推动优质资产注入，加大权益补充力度，改善资产负债结构，提升公司可持续发展能力。
首开股份	2023-3-1	城市开发集团协议收购北京首开仁信置业有限公司10%股权的关联交易公告	北京首都开发股份有限公司全资子公司北京城市开发集团有限责任公司拟通过非公开协议方式收购公司控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司所持有的北京首开仁信置业有限公司10%的股权。收购价格经双方协商，确定为以资产评估基础法确定的评估值4,823.06885万元人民币。

□ 物业公司公告

证券	公告日期	标题	内容
碧桂园服务	2023-3-3	盈利预告	基于对截至2022年12月31日止十二个月之本集团未经审核综合管理账目及本公司目前可得资料的初步评估，预期截至2022年12月31日止本公司未经审核综合收入（2021年同期：约人民币28,843.0百万元）及本公司未经审核归属于本公司股东的核心净利润*（2021年同期：约人民币4,606.9百万元）将较2021年同期分别录得超过40%及超过5%的增长。
金茂服务	2023-2-27	盈利预告	本公司董事會（「董事會」）謹此知會本公司股東及有意投資者，根據現有資料，預期本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之本公司拥有人应占溢利将较截至二零二一年十二月三十一日止年度录得约80%至90%的重大增长，主要由于本集团在管物业总建筑面积增加以及增值服务收入上升。



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>