

强调化解头部房企风险，二手房成交量持续走高

房地产及物管行业周报

——2023年W10（2023.3.4-2023.3.10）

行业评级：看好

2023年3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：**“两会”政府工作报告强调有效防范化解优质头部房企风险，加强住房保障体系建设，各地因城施策放松态势延续。中央：“两会”政府工作报告：有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。**各地：需求侧：1) 湖南省**调整自建房管理政策，实施居民自建房镶嵌永久标志牌制度；**2) 天津市**调整土地出让政策，进一步降低前期土地利用成本；**3) 长沙市**调整住房限售政策，由原来的“不动产权证满4年方可上市交易”，调整为“网签满4年即可出售”；**4) 福建省、驻马店市**推出组合政策进一步刺激购房需求；**5) 常州、襄阳、惠州市**分别调整房产交易、二手房过户、土地征用政策，进一步优化房地产相关政策，提高房产交易过户效率。
- 基本面：**本周新房市场成交量下降，环比由正转负，二手房市场成交量持续上升，环比保持正增长。30大中城市商品房成交面积311万平，环比-14.7%，同比+29.4%。新房市场分线城市来看，本周各线城市同比均为正增长且增速上升，环比均为负增长。18城二手房成交面积222万平，环比+3.0%，同比+83.5%；分线城市来看，本周各线城市同比均为正增长，二、三线城市环比为正增长，一线城市环比为负增长。
- 板块行情：**本周SW房地产下降4.91%，房地产跑输大盘0.95pct，表现弱于大盘。恒生地产建筑业下降6.51%，房地产跑输大盘0.44pct，表现弱于大盘。恒生物业服务及管理下降11.90%，恒生物业服务及管理跑输大盘5.83pct，表现弱于大盘。
- 本周观点：**本周“两会”期间政府工作报告强调化解头部房企风险，住建部指出当前政府工作重点仍为“抓两头、带中间”。结合房企融资情况来看，本周滨江集团、中国铁建、首开股份等多家企业发布一般公司债和一般中期票据，融资主体仍主要为央国企及优秀民企，我们认为，随着房企融资工具逐渐打开，行业融资规模陆续扩大，优质房企资产负债状况持续获得改善，行业整体活力有望在头部房企带动下逐渐恢复。根据中指研究院2月城市居民置业意愿调查，2月受访者购房需求出现回升迹象，购房需求占比约56%，环比上涨2%，我们认为，虽然购房需求呈现出底部回升的趋势，但当前部分居民购房信心仍处于相对较弱的阶段，还贷压力大、收入不稳定、担心房价下跌仍是影响居民置业的主要因素。从市场成交数据上看，本周新房市场成交量下降，环比由正转负，我们认为，近期房企在售库存快速去化，根据克尔瑞统计30个重点城市2月份新增供应的规模不及成交规模一半，本周新房市场成交数据有所下降可能主要受到供应不足的影响，部分项目处于蓄客等待加推期间，3月“小阳春”能否到来可能在很大程度上受到房企供应影响。本周二手房市场成交量绝对值保持上涨趋势，中长期来看，二手房市场的恢复对新房市场的恢复具有协同作用。
- 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

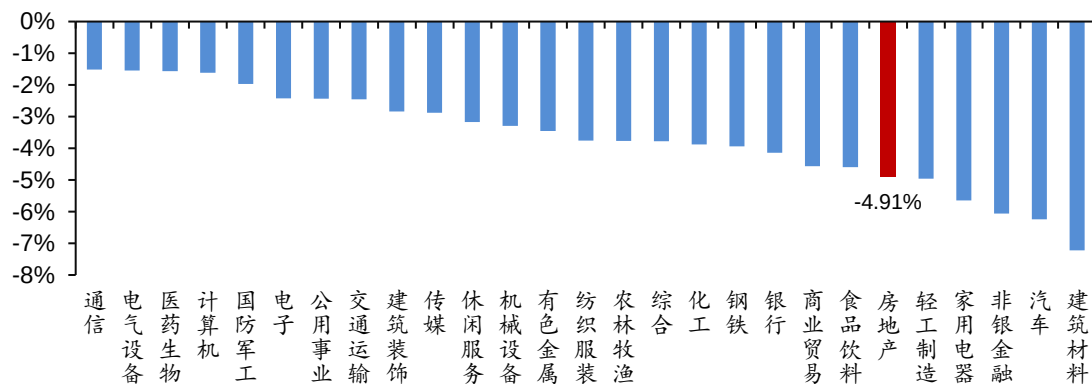
01

地产板块

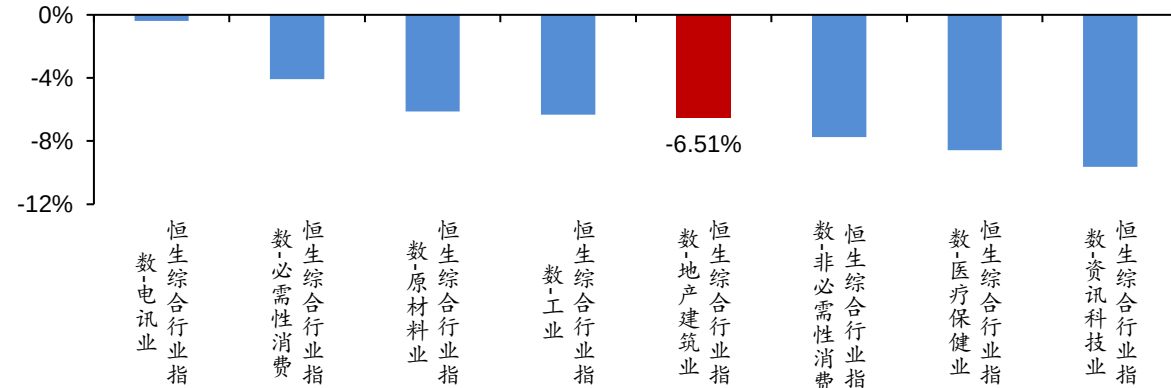
本周（2023.3.4-2023.3.10）沪深300下降3.96%，**SW房地产下降4.91%**，**房地产跑输大盘0.95pct**，表现弱于大市。从SW一级各板块表现来看，本周各板块均下降，通信板块降幅最小，房地产本周收益率排名第22，表现位于低水平。

恒生指数下降6.07%，**恒生地产建筑业下降6.51%**，**房地产跑输大盘0.44pct**，表现弱于大市。从恒生综指各板块表现来看，本周各板块均下降，电讯业板块降幅最小，房地产本周收益率排名第5，表现位于中等水平。

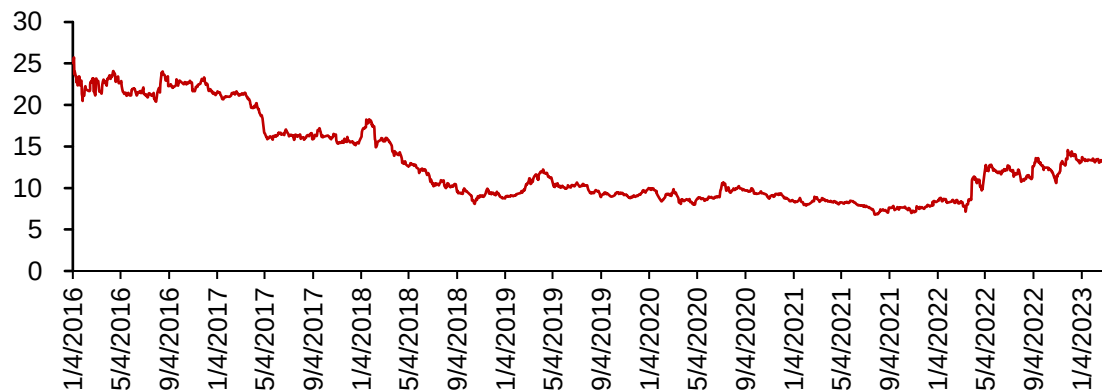
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



图：本周H股恒生指数行业各板块涨跌幅



图：本周A股房地产板块估值：申万房地产PE（TTM）



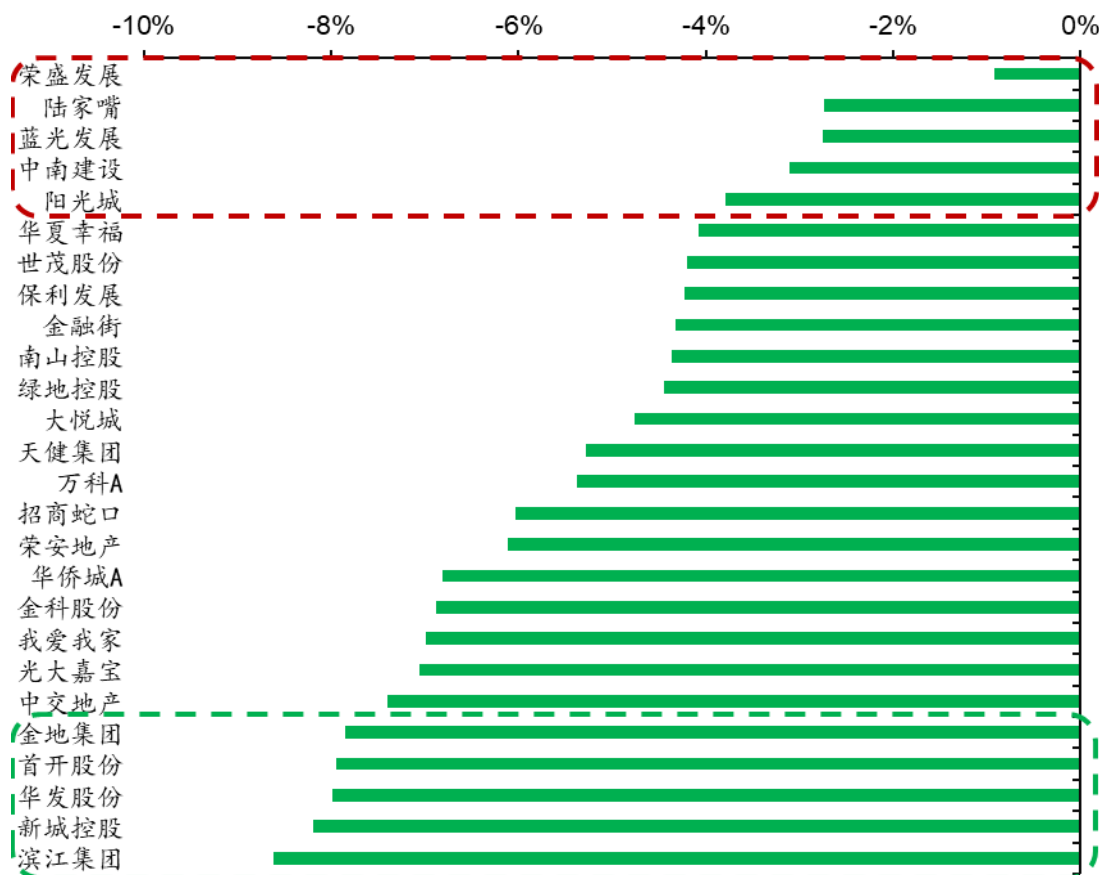
图：本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE（TTM）



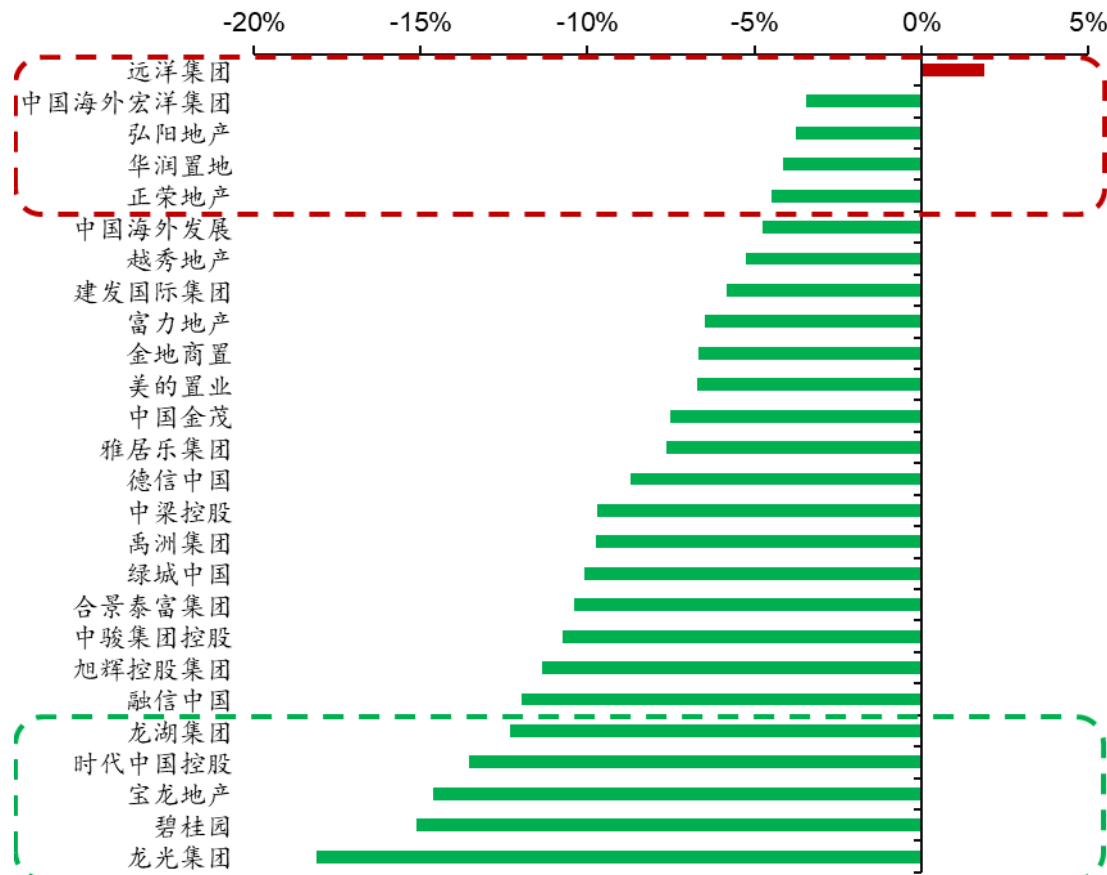
本周（2023.3.4-2023.3.10）房地产重点跟踪标的中，A股标的中无公司股价上涨。其中，表现前5的公司为：**荣盛发展**（-0.92%）、**陆家嘴**（-2.74%）、**蓝光发展**（-2.75%）、**中南建设**（-3.11%）和**阳光城**（-3.78%）。

H股标的中有1家公司股价上涨。其中，表现前5的公司为：**远洋集团**（+1.89%）、**中国海外宏洋集团**（-3.45%）、**弘阳地产**（-3.75%）、**华润置地**（-4.13%）和**正荣地产**（-4.48%）。

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	1,782	18.20	15.83	-13%	1.94	2.03	2.17	2.33	8.16	7.79	7.29	6.79
600048.SH	保利发展	1,711	15.13	14.29	-6%	2.29	—	2.19	2.41	6.24	—	6.53	5.94
001979.SZ	招商蛇口	1,097	12.63	14.17	12%	1.16	0.96	1.13	1.44	12.22	14.74	12.58	9.82
600383.SH	金地集团	397	10.23	8.80	-14%	2.08	2.13	2.28	2.43	4.23	4.13	3.85	3.62
000069.SZ	华侨城A	415	5.33	5.06	-5%	0.47	0.13	0.44	0.49	10.70	40.03	11.43	10.36
601155.SH	新城控股	397	20.50	17.60	-14%	5.59	2.81	3.27	3.63	3.15	6.27	5.37	4.85
000402.SZ	金融街	152	5.25	5.09	-3%	0.55	0.57	0.59	0.64	9.25	8.95	8.61	7.97
002244.SZ	滨江集团	294	8.83	9.44	7%	0.97	1.20	1.40	1.63	9.73	7.84	6.73	5.78
000961.SZ	中南建设	83	2.19	2.18	0%	-0.89	—	—	—	-2.46	—	—	—
000031.SZ	大悦城	154	3.76	3.60	-4%	0.03	0.03	0.03	0.03	120.00	135.34	125.44	109.42
000656.SZ	金科股份	94	1.91	1.76	-8%	0.61	—	—	—	2.89	—	—	—
600325.SH	华发股份	227	9.06	10.71	18%	1.34	0.00	1.54	1.74	7.99	—	6.94	6.15
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	126	5.69	4.87	-14%	0.19	-0.05	0.34	0.46	26.04	-97.99	14.50	10.51
均值										16.00	13.17	17.77	15.39
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	110	3.39	3.08	-9%	1.48	1.08	1.13	1.21	1.69	2.31	2.22	2.06
0123.HK	越秀地产	359	9.45	11.58	23%	1.16	1.25	1.37	1.55	8.09	7.50	6.84	6.07
0688.HK	中国海外发展	2,090	20.60	19.10	-7%	3.67	3.31	3.41	3.66	4.22	4.67	4.54	4.23
0817.HK	中国金茂	197	1.68	1.48	-12%	0.37	0.29	0.42	0.48	3.24	4.19	2.85	2.52
0884.HK	旭辉控股集团	81	1.10	0.78	-29%	0.92	0.48	0.46	0.47	0.69	1.33	1.38	1.34
0960.HK	龙湖集团	1,376	24.30	21.70	-11%	4.05	4.00	4.40	4.88	4.34	4.39	4.00	3.60
1109.HK	华润置地	2,482	35.75	34.80	-3%	4.54	4.37	4.74	5.27	6.21	6.44	5.94	5.35
1238.HK	宝龙地产	60	1.57	1.46	-7%	1.45	—	—	—	0.82	—	—	—
1908.HK	建发国际集团	422	22.75	24.30	7%	2.54	2.50	3.31	4.12	7.75	7.88	5.95	4.78
1918.HK	融创中国	250	4.58	4.58	0%	-8.27	—	—	—	-0.45	—	—	—
2007.HK	碧桂园	605	2.67	2.19	-18%	1.22	—	—	—	1.45	—	—	—
3377.HK	远洋集团	82	1.09	1.08	-1%	0.36	—	—	—	2.44	—	—	—
3900.HK	绿城中国	253	11.40	9.98	-12%	1.31	1.75	2.52	2.83	6.17	4.61	3.21	2.85
3990.HK	美的置业	130	12.04	9.61	-20%	3.04	2.04	2.35	2.38	2.56	3.81	3.31	3.27
均值										3.66	4.98	4.22	3.78

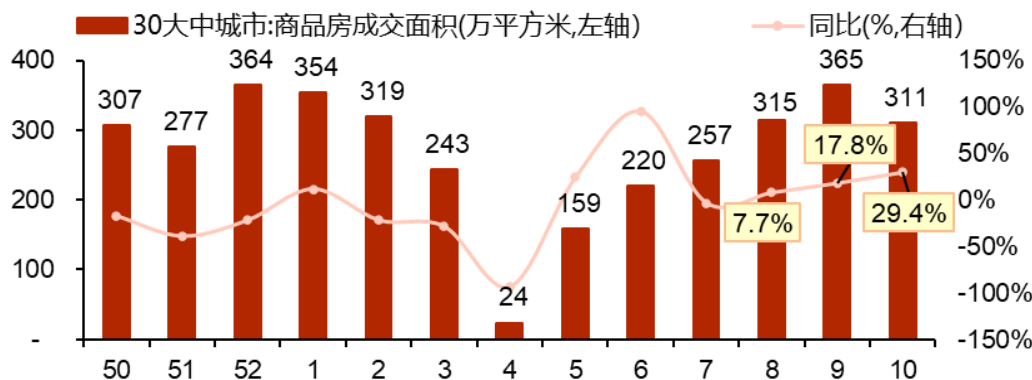
方式		时间	部门/城市	细节详述
中央		3月5日	“两会”政府工作报告	3月5日，一年一度的“两会”开幕，两会《政府工作报告》在对“今年政府工作的建议”中，涉及房地产的内容有77个字，两大核心内容定调2023年楼市，核心内容包含两方面：1.有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。2.加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。此外，在“着力扩大国内需求”中还提到了实施城市更新行动。以上表述与2022年12月15日中央经济工作会议上的表述基本一致，总结下来可以概括为六个字：防风险，促需求。虽然在对2023年工作部署中对房地产着墨较少，但在过去一年和五年工作回顾中，多次提到房地产。过去五年，“房住不炒”贯穿了房地产市场调控的主基调，今年更是把防范化解优质头部房企风险摆在了重要位置。
		3月7日	住建部	3月7日下午3时，第十四届全国人民代表大会第一次会议在人民大会堂举行第二次全体会议。住房和城乡建设部部长倪虹在回答记者提问时表示，他对于房地产市场的企稳回升充满信心。第一，从市场供给和需求看，新冠疫情防控取得了决定性胜利，防控政策也做了优化和调整，可以说对房地产供需两端都发生了积极的影响。从需求看，现在售楼处看房量也在大幅提升，成交量也有明显的改善。第二，从市场预期看，今年1、2月份全国商品房的销售，一手和二手房都结束了13个月的负增长。虽然70个大中城市的房价有涨有跌，但总的看价格是平稳的。同时，保交楼的工作在扎实推进，有力地保障了购房人的合法权益。第三，从政策落实情况来看，购买首套住房的大力支持政策、购买二套住房的合理支持政策已经出台，正在落实见效。不让投机炒房重新入市的原则、不支持三套以上购房的要求，各地也在认真落实。
各地因城施策	自建房管理政策	3月8日	湖南省	近日，湖南省人民政府办公厅发布了《湖南省居民自建房安全管理若干规定》实施工作的意见。规定表示，“限额”以上居民自建房新建、改（扩）建、重建需手续完整；对于“限额”以下居民自建房，省住建部门应于今年6月30日前制定竣工验收管理办法，指导全省居民自建房质量安全验收；实施居民自建房镶嵌永久标志牌制度。
	土地出让政策	3月10日	天津市	3月10日，据天津市发改委网站消息，近日《天津市促进招商引资扩大社会投资若干措施（暂行）》发布，其中共包括十三条措施，提出从全市层面高位推动招商工作，着力引入增量资源，同步推动存量资源快速释放，进一步补齐社会投资短板，优化招商引资环境。措施中提到，加强招商引资与规划工作的衔接，对经论证确有必要修改控制性详细规划的土地，采用并联方式履行方案编制、公示、征求意见等法定程序，进一步提高土地规划审批效率。在全市范围内实行工业用地弹性年期土地出让等政策，在之前的政策基础上，进一步降低前期土地利用成本。统筹各区招商工作，指导各区对照产业目录明确1至2个优势产业，在政策培育期内给予支持，鼓励各区开展招商合作，减少同质化竞争，与财政部门跨区合作项目利益共享暂行办法相衔接。
	住房限售政策	3月6日	长沙市	3月6日，长沙市不动产登记中心表示，长沙已对住房限售政策做出调整，由原来的“不动产权证满4年方可上市交易”，调整为“网签满4年即可出售”。同时长沙市不动产登记中心工作人员补充道，“具体政策于今日开始执行，但由于政策刚调整，系统需要细化，如需过户还需要过几天才能办理。”长沙的限购区域是“六区一县”，即芙蓉区、开福区、天心区、雨花区、岳麓区、望城区和长沙县，区域内限购、限售。

方式		时间	部门/城市	细节详述
各地因城施策	组合政策	3月7日	福建省	3月7日，福建省人民政府官网发布“关于印发巩固拓展经济向好势头的一揽子政策措施的通知”。新一揽子政策主要包括七个方面43条措施。其中延续政策18条、优化10条、新增13条、继续执行2条。观点新媒体获悉，其中，在房地产方面，提出了 实施房票安置、调整供地节奏、加大对房地产项目（特别是收尾项目）金融扶持力度、研究调整限购区域、购房套数等住房消费领域限制性政策、支持多孩家庭和新市民购房需求、加大对正常建设房地产项目的开发贷款等利好举措 。具体包括： 将在加大对房地产项目（特别是处于收尾项目）金融扶持力度。支持合理住房消费；结合新建商品住房库存实际，研究调整限购区域、购房套数等住房消费领域限制性政策，落实最低购房首付比例和贷款利率政策，支持多孩家庭和新市民购房需求。
		3月9日	驻马店市	3月9日，河南驻马店市人民政府印发《驻马店市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施（试行）》的通知，提出27条措施促进该市房地产市场平稳健康发展。 全面推行“交房即交证” 。推行小区停车位办理不动产权证，有效盘活现有资产。实行多样化回迁安置。通过多种方式，缩短回迁安置周期，新启动项目原则上不再新建安置房，可通过购买新建商品房、货币化补偿、实施征收补偿房票安置等方式进行安置。 对来驻就业大学生、新市民在驻购房，享受户口迁移、子女就近入学(含转学)、养老保险、医疗保险等城区人口同等政策。支持农民工进城购房。各县(区)要积极推动农业转移人口市民化，进一步简化农业转移人口购房落户手续。对农民工购买商品住房的，其土地承包经营权、宅基地使用权和集体经济分配权保留不变。积极探索农民宅基地自愿有偿退出和土地增值收益合理分配机制，让农民有钱购房。
	房产交易政策	3月7日	常州市	3月7日，江苏常州市住房和城乡建设局发布《关于调整优化房地产相关政策的通知》，自2023年2月15日起施行。之前有关规定与本通知不一致的，按本通知执行。《通知》指出，商品住房自取得不动产权证后即可上市交易；新建商品住房可按栋申领预售许可证。同时，已完成备案的新建商品住房买卖合同，经买卖双方协商一致需注销合同备案的，所涉限制性规定不再执行。另外，关于“商品住房项目在价格备案后10个工作日内需申领商品房预售许可证”的规定不再执行。
	二手房过户政策	3月8日	襄阳市	3月8日，《襄阳市二手房公积金贷款“带押过户”工作试点方案》于近日正式印发，开启二手房公积金贷款“带押过户”新模式。襄阳市行政审批局改革以公积金转贷为小切口，先行探索推行“带押过户”公证监管办理新模式。目前，二手房公积金贷款“带押过户”无须卖家提前结清贷款，只需要通过“公证监管申请、划转监管资金、过户集成服务、监管资金结算”4个流程，买卖双方并行办理，就可以同步完成二手房交易，极大缩减了交易时间，提高了工作效率。下一步，襄阳市将持续优化“带押过户”流程，逐步推广至买卖双方商业贷款为同行或跨行的“带押过户”业务。同时，鼓励各银行先行先试办理买卖双方贷款银行为同行的“带押过户”业务，不断提高过户效率。
	土地征用政策	3月8日	惠州市	惠州市人民政府办公室印发《惠州市征地留用地安置管理办法》。《留用地安置办法》包括制定依据、留用地定义、部门职责、留用地落实方式、留用地安排标准、留用地置换物业、实物留用地选址、不安排留用地的情形等主要内容。另外，被征收土地用于基础设施及特殊用地的，原则上留用地采取折算货币补偿。这里包括公路、铁路、公园等基建建设，土地征收留用地将折算成货币补偿。《留用地安置办法》还提到，选择国有建设用地作为留用地安置的，按照实际征收农村集体经济组织土地面积的10%确定，其中工业用途占比不低于80%、商业用途占比不高于20%，商业用途容积率不高于2.0；选择集体建设用地作为留用地安置的，按照实际征收农村集体经济组织土地面积的12%确定其中工业用途占比不低于80%、商业用途占比不高于20%，商业用途容积率不高于2.0。

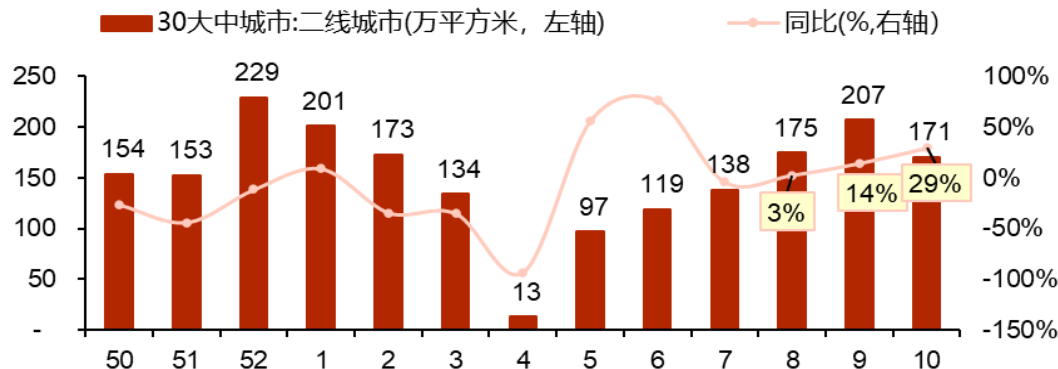
本周（2023.3.3-2023.3.9）30大中城市商品房成交面积311万平，环比-14.7%，环比较上周下降30.4pct；同比+29.4%，环比较上周上涨11.7pct。

分线城市来看，本周各线城市同比均为正增长且增速上升，环比均为负增长：1) 一线城市商品房成交面积63万平，环比-9%（较上周下降21.5pct），同比+22%（较上周上涨9.1pct）；2) 二线城市商品房成交面积171万平，环比-18%（较上周下降36.3pct），同比+29%（较上周上涨15.0pct）；3) 三线城市商品房成交面积77万平，环比-12%（较上周下降24.0pct），同比+36%（较上周上升5.1pct）。

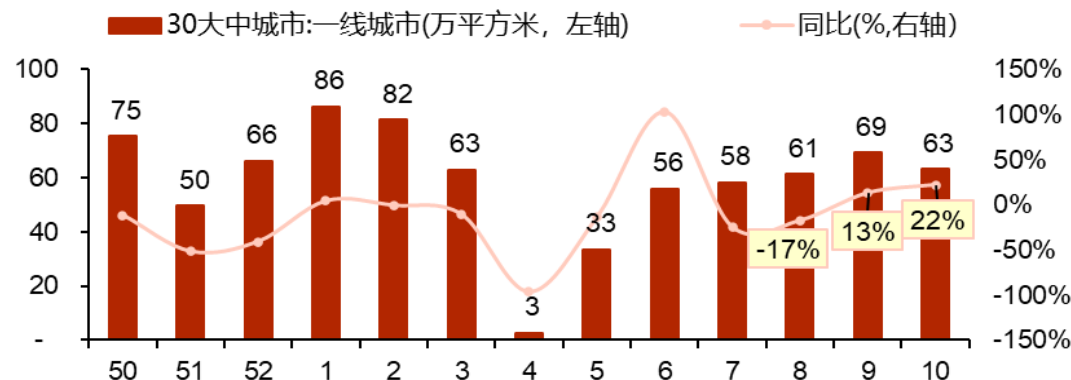
图：2022W50-2023W10 30城商品房周度成交面积和同比



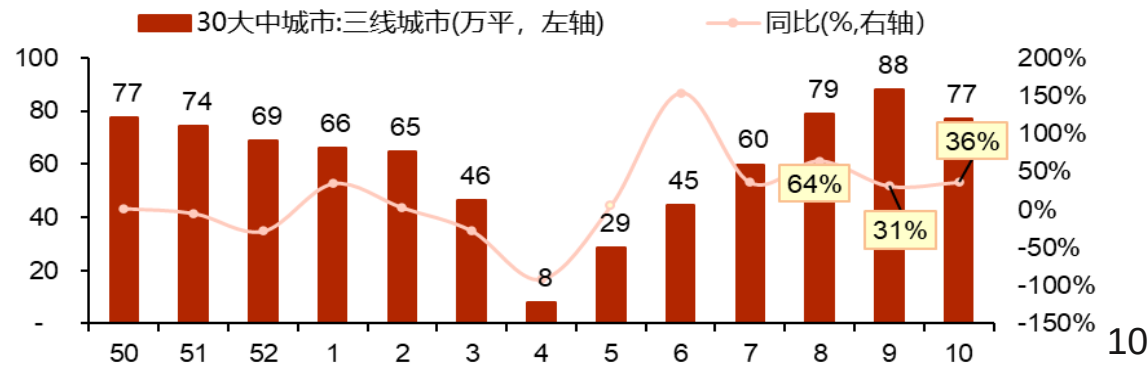
图：2022W50-2023W10 二线城市商品房周度成交面积和同比



图：2022W50-2023W10 一线城市商品房周度成交面积和同比

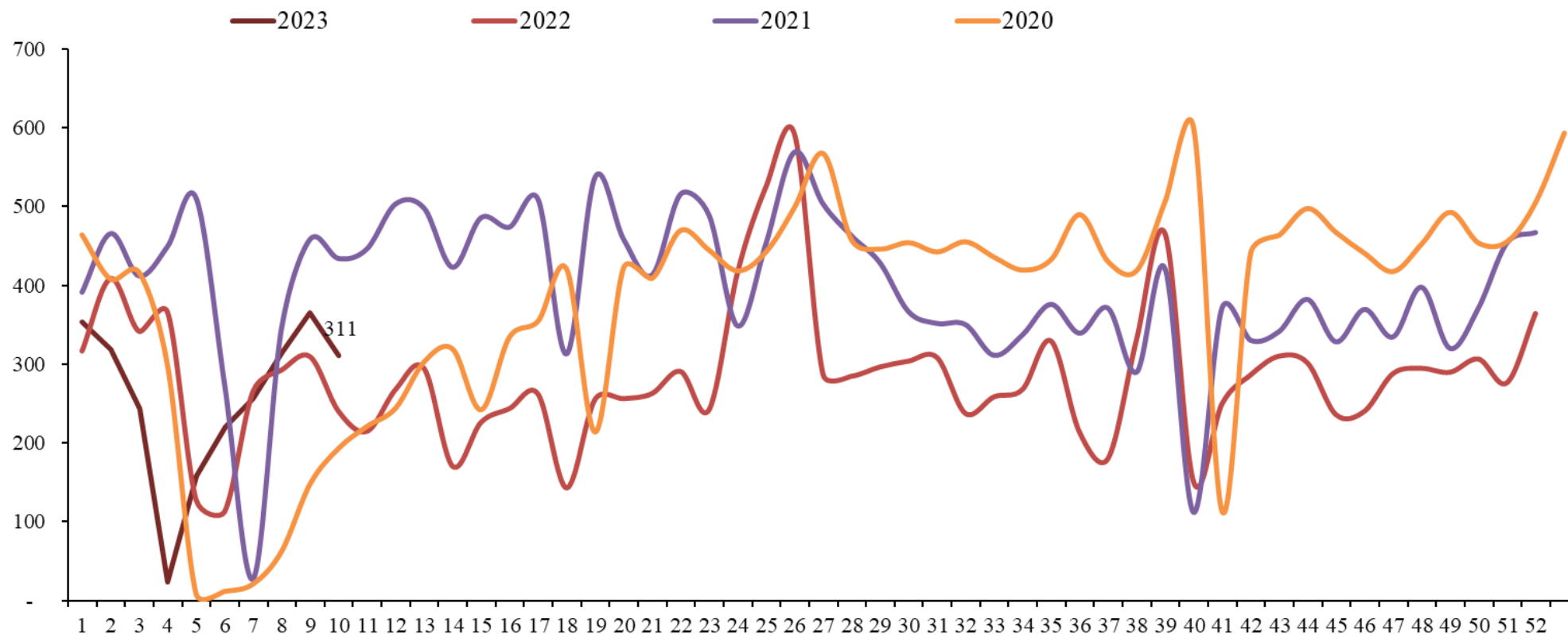


图：2022W50-2023W10 三线城市商品房周度成交面积和同比



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9日，30大中城市商品房累计成交面积2565.13万平，同比-7.78%，累计同比跌幅收窄3.52pct。

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

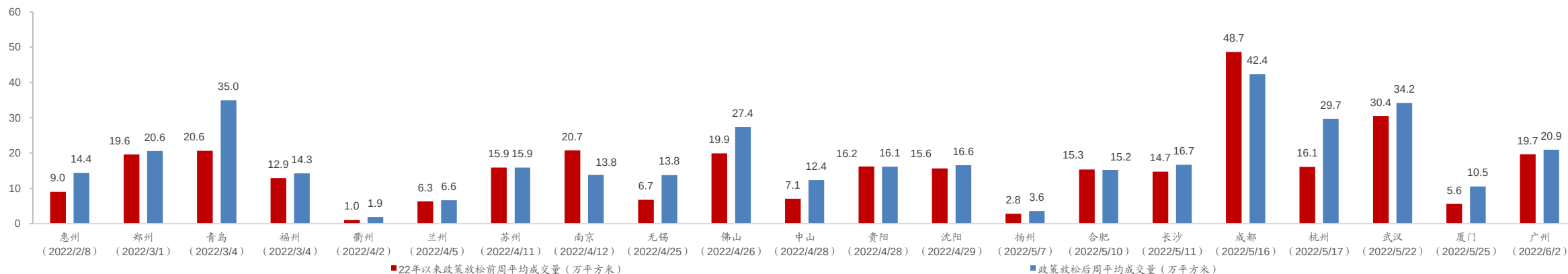
	城市	本周成交面积 (万平)	上周成交面积 (万平)	周环比	周同比	23年累计成交面积 (万平)	累计同比
一线城市	北京	12.8	12.3	4%	34%	122.7	6%
	上海	22.9	28.4	-19%	6%	270.3	-14%
	广州	20.6	23.1	-11%	50%	134.4	-7%
	深圳	6.9	5.5	26%	4%	48.0	-34%
二线城市	杭州	15.9	20.5	-22%	28%	178.6	7%
	南京	24.1	23.6	2%	44%	144.0	-38%
	苏州	14.7	16.7	-11%	28%	110.1	-24%
	宁波	10.5	14.3	-27%	25%	69.3	1%
	无锡	-	5.8	-	-	47.5	-16%
	惠州	6.3	6.1	2%	171%	42.8	60%
	佛山	22.2	33.0	-33%	63%	151.4	21%
	珠海	-	-	-	-	4.3	-91%
	福州	4.4	6.3	-31%	-33%	37.0	-22%
	武汉	37.8	47.5	-20%	79%	313.5	30%
	成都	40.6	41.6	-2%	4%	324.0	-22%
	青岛	24.8	33.5	-26%	95%	185.5	8%
	大连	1.2	2.0	-39%	-	13.9	-
	济南	24.0	24.9	-4%	39%	199.3	29%
三四线城市	扬州	3.3	3.3	0%	-4%	31.1	7%
	嘉兴	3.5	6.3	-45%	98%	19.0	11%
	温州	9.5	22.8	-58%	22%	162.6	105%
	金华	-	-	-	-	-	-
	江阴	3.2	4.6	-32%	58%	24.8	-4%
	连云港	-	-	-	-	-	-

资料来源：Wind，浙商证券研究所；注：珠海2023/1/6-2023/3/9、连云港2022/10/6-2023/3/9、金华2022/12/23-2023/3/9、无锡2023/2/16-2023/3/9数据缺失。

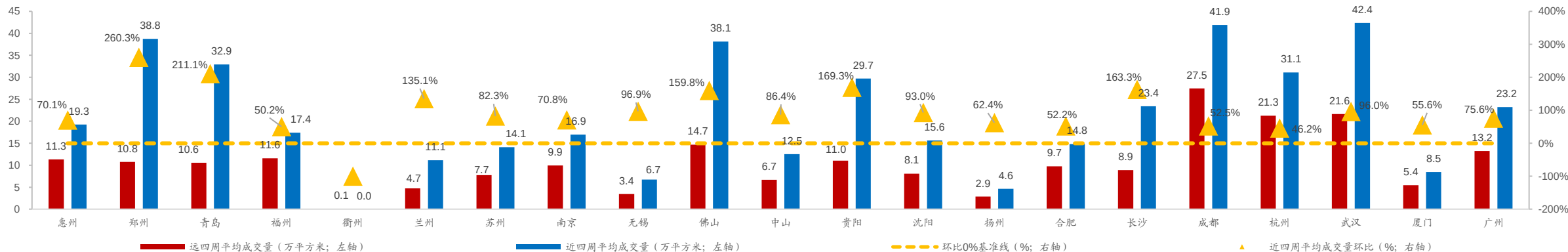
截至2023年3月9日，21个重点监测的已放松四限政策的重点城市中，17城需求出现修复，政策放松后商品房周度平均成交量已超过政策放松前的水平，需求修复的城市数量较上周增加1个。

上述21个四限政策放松城市中，20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），其中郑州环比+260.3%、青岛环比+211.1%、贵阳环比+169.3%、长沙环比+163.3%、佛山环比+159.8%。

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）



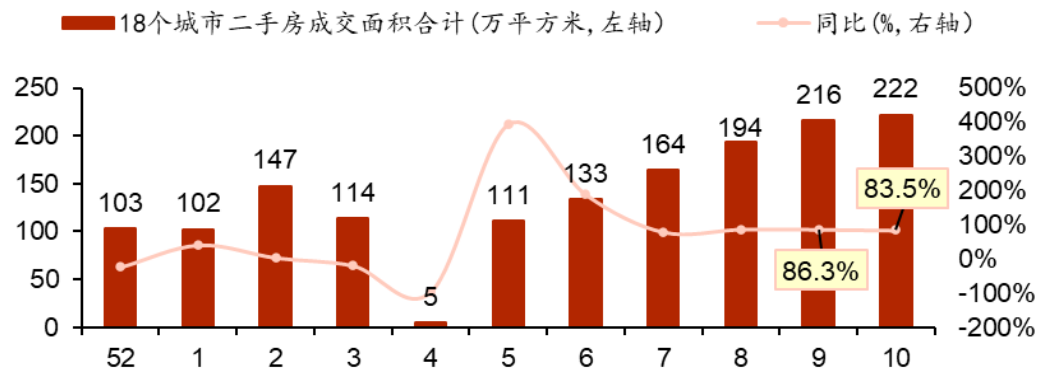
图：2022-2023年21个放松四限政策的重点城市的近四周平均成交量及环比情况（截至2023年3月9日）



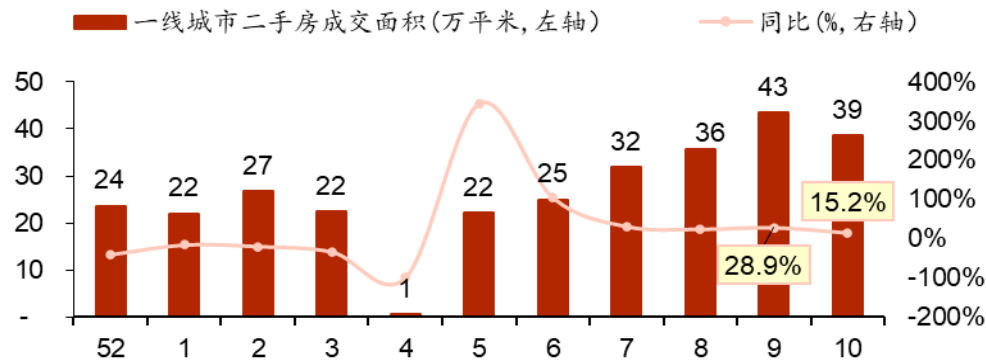
本周（2023.3.3-2023.3.9）18城二手房成交面积222万平，环比+3.0%，环比增速较上周下降8.4pct，同比+83.5%，同比增速较上周下降2.7pct。

分线城市来看，本周各线城市同比均为正增长，二、三线城市环比为正增长，一线城市环比为负增长：1) 一线城市成交面积39万平，环比-11.0%（较上周下降32.4pct），同比+15.2%（较上周下降13.6pct）；2) 二线城市成交面积171万平，环比+6.1%（较上周下降3.3pct），同比+108.5%（较上周下降2.7pct）；3) 三线城市成交面积12万平，环比+14.4%（较上周上升8.2pct），同比+128.5%（较上周上升37.6pct）。

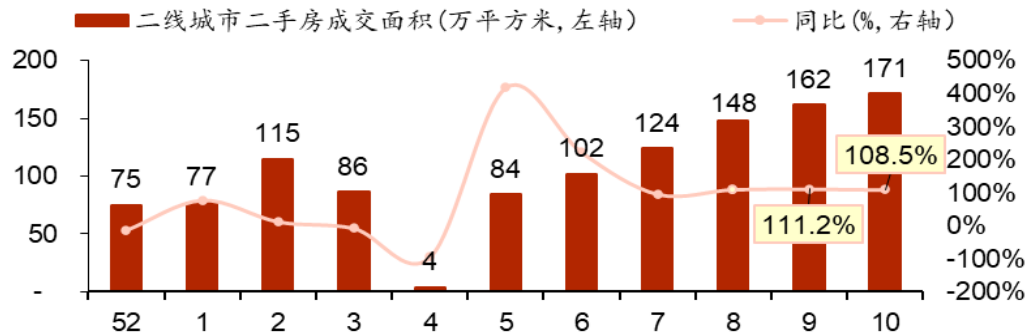
图：2022W52-2023W10 18城二手房周度成交面积和同比



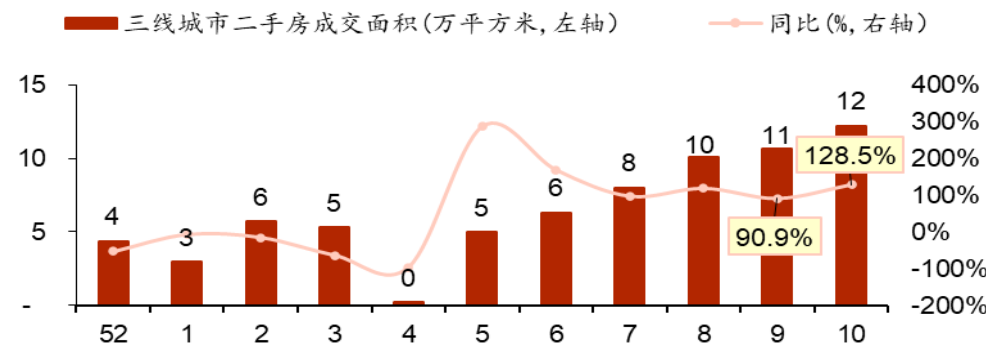
图：2022W52-2023W10 18城中一线城市二手房周度成交面积和同比



图：2022W52-2023W10 18城中二线城市二手房周度成交面积和同比

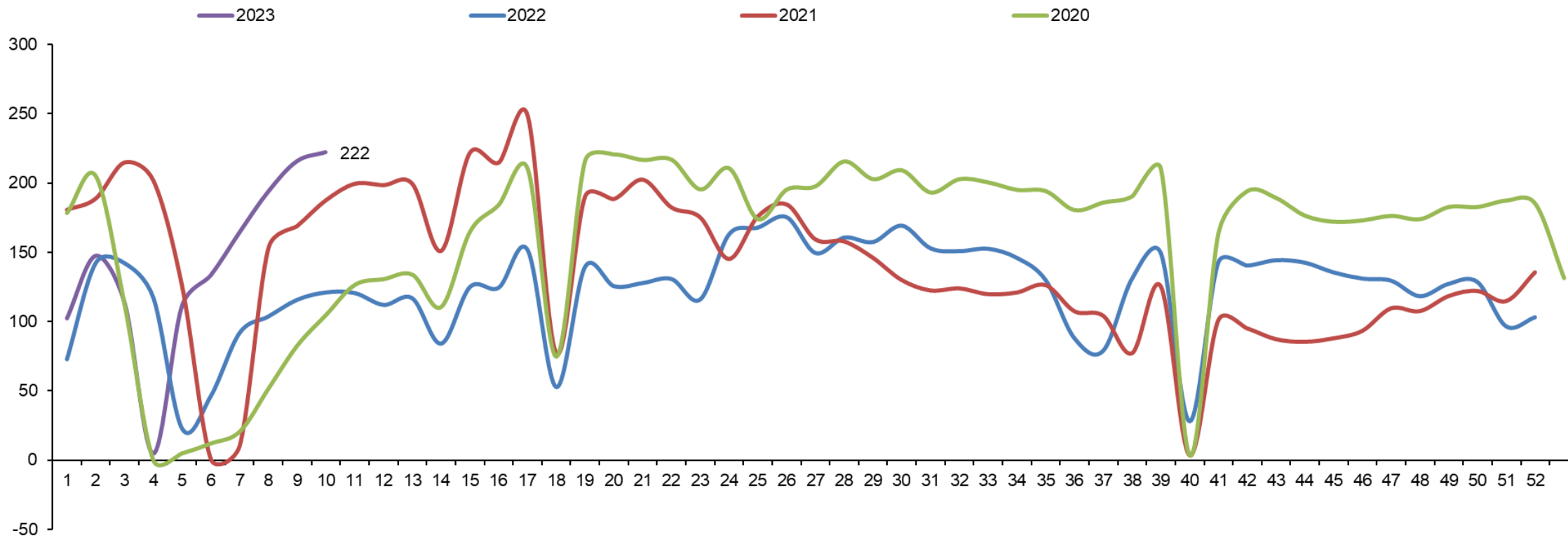


图：2022W52-2023W10 18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



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3月10日，18城二手房累计成交面积1408.09万平，同比+44.35%。

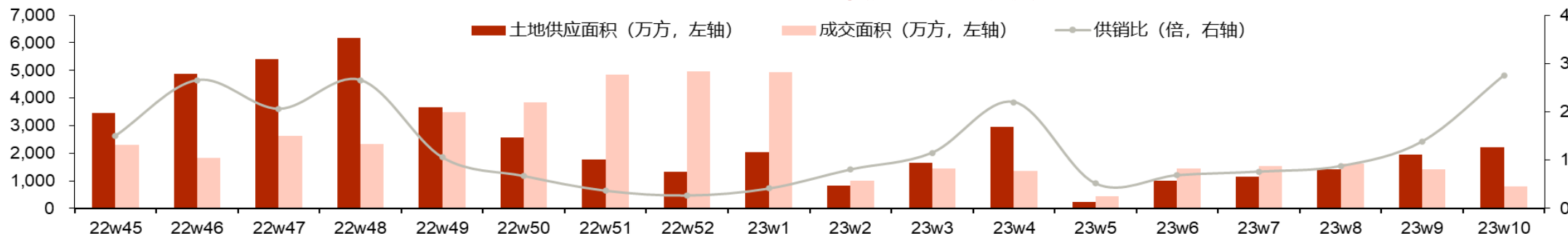
图：2020-2023年18城二手房周度成交面积情况（万平）



本周（3月6日—3月12日）全国100大中城市土地供应面积2199万平，环比+13%，同比+16%；土地成交面积799万平，环比-43%，同比-55%，溢价率2.0%。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积11万平，环比-85%，同比-41%，土地成交溢价率0%；2) 二线城市土地成交面积248万平，环比-31%，同比-49%，土地成交溢价率0.2%；3) 三线城市土地成交面积541万平，环比-45%，同比-57%，土地成交溢价率3.6%。

图：2022-2023年全国100大中城市土地市场周度变化

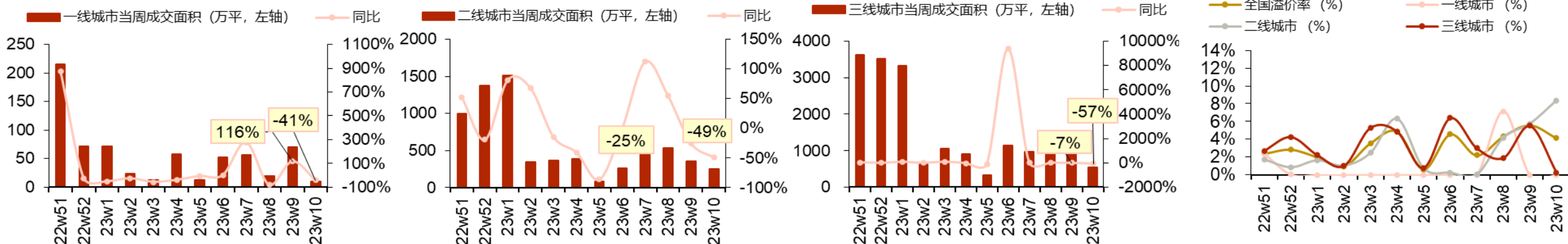


图：一线城市土地市场

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

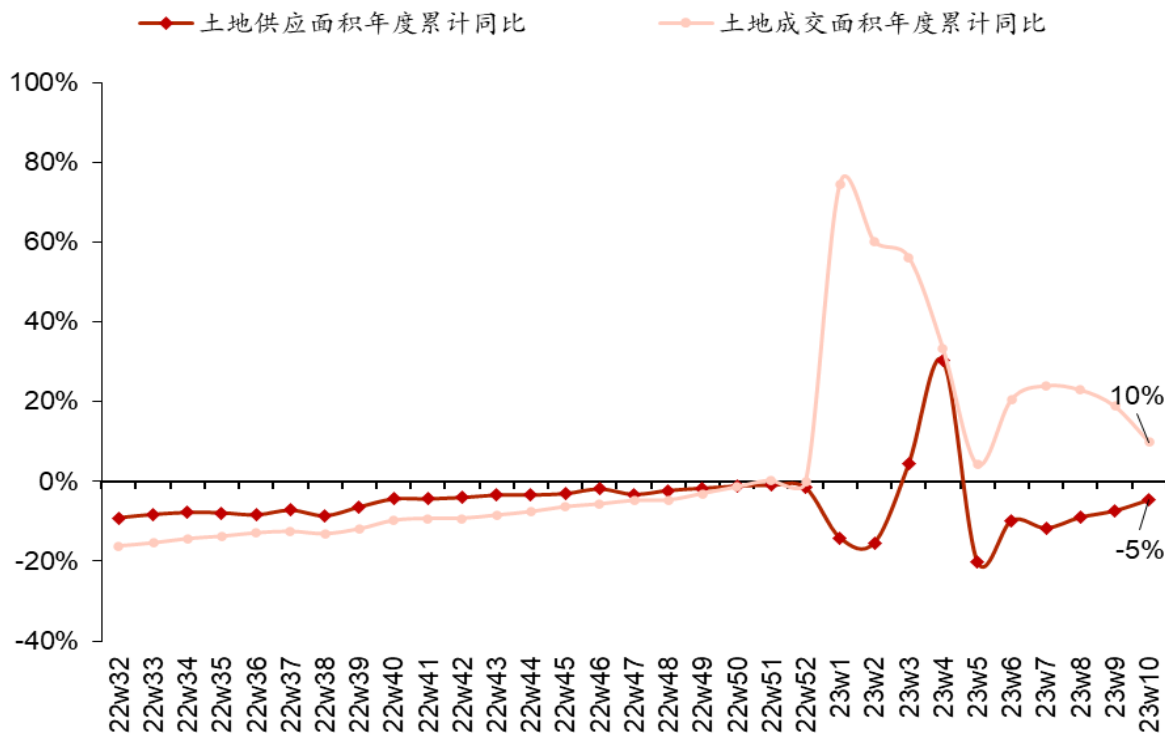


资料来源：Wind，浙商证券研究所；注：统计口径为一周内通过一般出让方式（招标、拍卖、挂牌）成交的土地总面积。

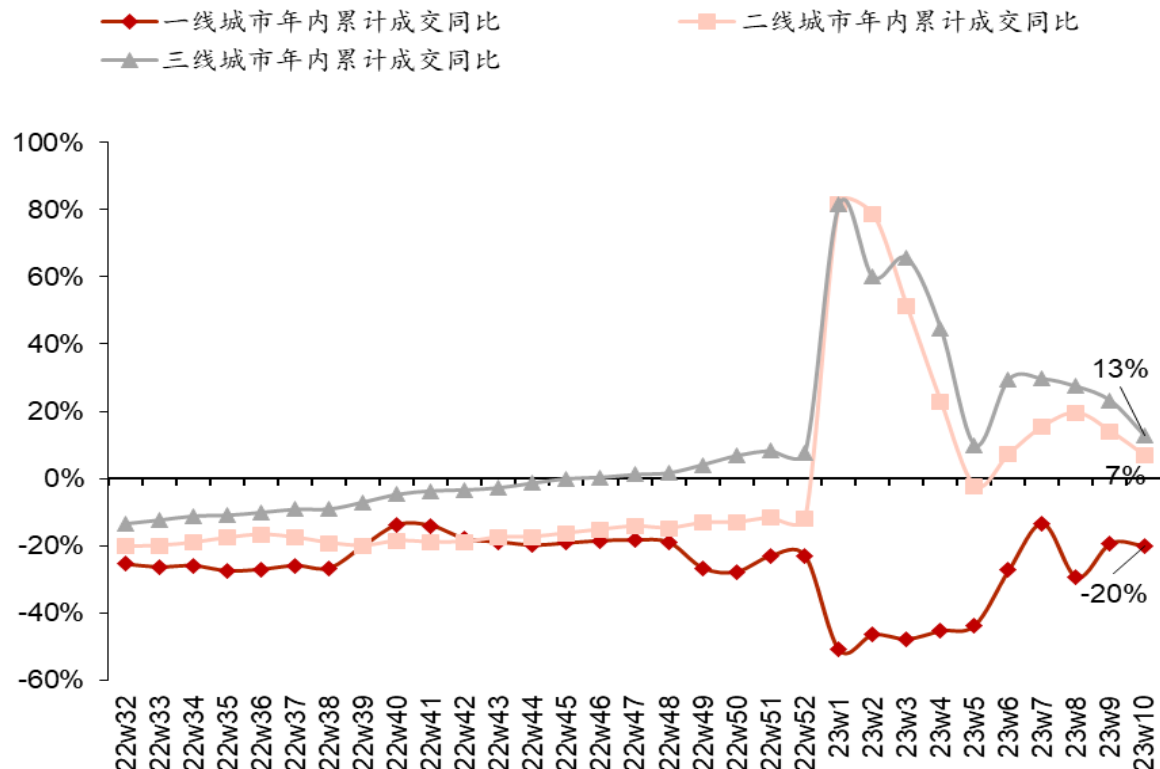
累计数据来看，截至2023年3月5日，全国100大中城市2023年土地累计供应面积15421万平，同比-5%，累计成交面积15957万平，同比+10%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积387万平，累计同比-20%，同比增速较上周下降1pct；2) 二线城市土地累计成交面积4608万平，累计同比+7%，同比增速较上周下降7pct；3) 三线城市土地累计成交面积10963万平，累计同比+13%，同比增速较上周下降10pct。

图：2022W32-2023W10全国100大中城市土地市场周度累计同比



图：2022W32-2023W10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	滨江集团	2023-03-06	9.00	5.03%	1.00	一般短期融资券
	中国铁建	2023-03-08	25.00	20230310-20260309,票面利率:3.84%; 20260310-20280309,票面利率:3.84%+调整基点	5.00	一般公司债
	首开股份	2023-03-08	20.00	4.40%	3.00	一般中期票据
	中国金茂	2023-03-08	5.00	3.70%	3.00	一般中期票据
	中交地产	2023-03-10	——	本期债券票面利率询价区间为4.40%-5.90%	2.00	一般公司债
	南京高科	2023-03-07	5.00	3.05%	0.33	超短期融资债券
	南京安居建设集团	2023-03-07	16.60	20230309-20260308,票面利率:3.29%; 20260309-20280308,票面利率:3.29%+调整基点	5.00	一般公司债
	上海陆家嘴集团	2023-03-07	15.50	20230309-20260308,票面利率:3.32%; 20260309-20280308,票面利率:3.32%+调整基点	5.00	一般企业债
	中国绿发集团	2023-03-10	——	3.34%	3.00	一般公司债
	黑牡丹(集团)股份有限公司	2023-03-08	10.00	20230310-20240309,票面利率:3.40%; 20240310-20250309,票面利率:3.40%+调整基点	2.00	一般中期票据
	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司	2023-03-10	——	——	0.74	超短期融资债券
	上海临港控股股份有限公司	2023-03-07	10.00	2.52%	0.66	超短期融资债券

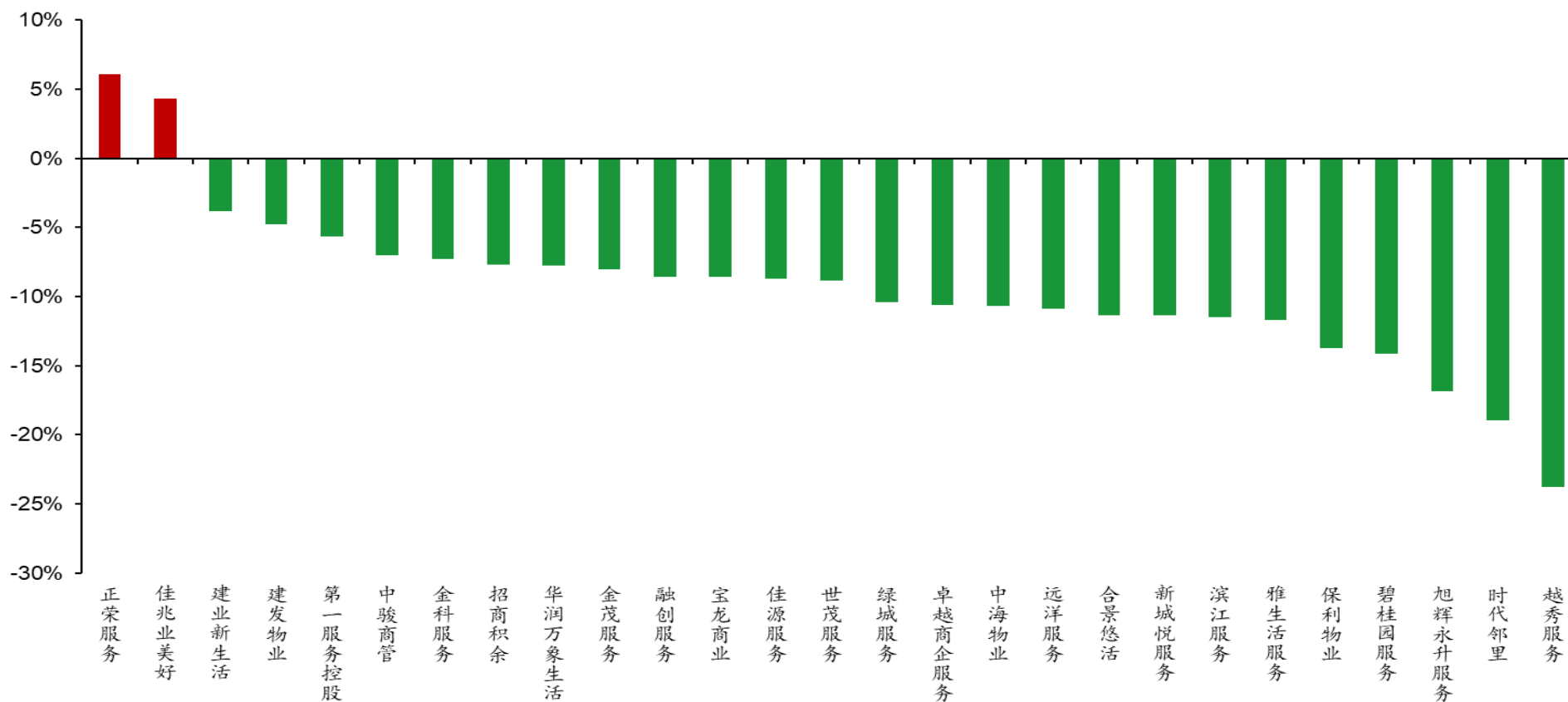
02

物业板块

本周（2023.3.4-2023.3.10）恒生指数下降6.07%，恒生物业服务及管理下降11.90%，恒生物业服务及管理跑输大盘5.83pct，表现弱于大市。

个股表现来看，重点跟踪标的本周有2家公司上升。其中，表现前5的公司为：正荣服务（+6.12%）、佳兆业美好（+4.35%）、建业新生活（-3.82%）、建发物业（-4.79%）和第一服务控股（-5.66%）。

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	452	19.44	13.40	-31%	1.28	1.03	1.27	1.55	8.45	10.54	8.53	7.01	-
1516.HK	融创服务	91	4.20	2.99	-29%	0.41	-0.27	0.19	0.23	5.91	-8.95	12.67	10.58	-0.40
6049.HK	保利物业	242	46.05	43.80	-5%	1.53	1.92	2.41	2.97	23.19	18.47	14.70	11.94	0.57
0873.HK	世茂服务	53	2.82	2.16	-23%	0.46	0.13	0.27	0.33	3.80	13.03	6.45	5.26	-0.28
2869.HK	绿城服务	159	5.18	4.92	-5%	0.26	0.25	0.34	0.40	15.33	15.69	11.87	10.06	0.87
1995.HK	旭辉永升服务	50	4.39	2.87	-35%	0.37	0.45	0.57	0.74	6.35	5.21	4.11	3.14	0.17
2669.HK	中海物业	288	8.13	8.77	8%	0.30	0.39	0.50	0.00	23.73	18.28	14.13	-	0.48
1755.HK	新城悦服务	51	9.20	5.85	-36%	0.62	0.59	0.92	1.07	7.64	8.06	5.13	4.41	0.23
9666.HK	金科服务	76	13.70	11.68	-15%	1.62	1.08	1.30	1.59	5.84	8.79	7.29	5.93	-0.69
6677.HK	远洋服务	28	2.25	2.37	5%	0.37	0.38	0.50	0.63	5.19	5.05	3.87	3.06	0.25
0816.HK	金茂服务	36	5.80	4.01	-31%	0.22	0.41	0.55	0.72	14.76	7.96	5.86	4.50	0.10
1209.HK	华润万象生活	928	39.65	40.65	3%	0.76	0.95	1.25	1.58	43.55	34.65	26.40	20.82	0.93
1502.HK	金融街物业	10	2.79	2.65	-5%	0.37	-	-	-	5.82	-	-	-	-
9909.HK	宝龙商业	36	6.46	5.54	-14%	0.69	0.79	0.94	1.14	6.48	5.71	4.75	3.95	0.28
3913.HK	合景悠活	29	1.73	1.41	-18%	0.33	-	-	-	3.46	-	-	-	-
6989.HK	卓越商企服务	42	3.77	3.46	-8%	0.42	-	-	-	6.72	-	-	-	-
6668.HK	星盛商业	18	2.12	1.76	-17%	0.18	0.21	0.27	0.36	7.71	6.83	5.22	4.00	0.24
001914.SZ	招商积余	159	15.38	15.04	-2%	0.48	0.61	0.77	0.95	31.09	24.70	19.56	15.76	0.75
002968.SZ	新大正	55	21.79	24.07	10%	1.03	0.97	1.39	1.85	23.37	24.76	17.26	12.98	1.06
均值										13.07	12.42	10.49	8.23	0.30

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)
2202.HK	万科企业	399	20.94	3.29	6.30
1995.HK	旭辉永升服务	363	20.76	0.39	10.84
3319.HK	雅生活服务	268	18.89	0.32	18.28
2007.HK	碧桂园	1,720	6.22	0.21	5.11
1516.HK	融创服务	515	16.85	0.16	11.60
6098.HK	碧桂园服务	359	10.64	0.16	3.08
0123.HK	越秀地产	332	10.72	0.11	9.15
3900.HK	绿城中国	503	19.88	0.11	4.83
9979.HK	绿城管理控股	133	6.59	0.09	6.59
2869.HK	绿城服务	284	8.77	0.08	0.57
1109.HK	华润置地	238	3.35	0.04	1.01
0817.HK	中国金茂	1,478	11.10	0.04	1.99
0688.HK	中国海外发展	852	7.79	0.01	4.64
0884.HK	旭辉控股集团	2,738	26.29	0.00	20.45
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	51	2.23	0.00	-0.45
1238.HK	宝龙地产	399	9.64	-0.03	8.05
0873.HK	世茂服务	438	17.74	-0.05	13.82
2669.HK	中海物业	494	15.03	-0.05	-0.44
2669.HK	中海物业	494	15.03	-0.05	-0.44
0960.HK	龙湖集团	118	1.87	-0.06	0.79
1813.HK	合景泰富集团	338	9.88	-0.07	8.48
3990.HK	美的置业	93	6.86	-0.08	1.45

03

重点公司公告

□ 房企公司公告

证券	公告日期	标题	内容
滨江集团	2023-3-10	滨江集团:2023-011关于新增房地产项目的公告	2023年3月8日, 杭州滨江房产集团股份有限公司通过 金华产权交易所有限公司 以 509,216,317.68元 的价格受让金华市城投置业有限公司持有的 金华城滨置业有限公司51%股权 及对城滨置业享有的 51%债权 , 城滨置业为金市土让告字[2022]18-2号地块的开发建设主体。本次交易完成后, 公司将获得目标地块 51%的权益 。
首开股份	2023-3-9	首开股份:首开股份2023年1-2月份销售情况简报	2023年1-2月份, 公司共实现签约面积 39.08万平方米 , 同比上升 2.43% ; 签约金额 81.50亿元 , 同比降低 33.43% 。其中: 1) 公司及控股子公司共实现签约面积 15.45万平方米 (含地下车库等), 签约金额 40.34亿元 。 2) 公司合作项目共实现签约面积 23.62万平方米 (含地下车库等), 签约金额 41.16亿元 。由于销售过程中存在各种不确定性, 上述销售数据可能与定期报告披露的数据存在差异, 相关阶段性数据仅供投资者参考。自发布2022年12月销售简报以来, 公司 没有新增土地储备 。
世茂股份	2023-3-7	世茂股份:世茂股份2023年2月房地产项目经营情况简报	2023年1-2月, 上海世茂股份有限公司 无新增房地产储备项目 。 2023年1-2月, 公司实现销售签约面积约 7.8万平方米 , 同比下降 34% ; 销售签约金额约 15亿元 , 同比下降 3% 。

□ 物业公司公告

证券	公告日期	标题	内容
绿城服务	2023-3-10	业绩预告	对本集团截至2022年12月31日止年度, 未经审核综合管理账目及现时可得资料所作初步审阅, 预期相关期间本公司未经审核的 收入将获得超过18%的增长 (2021年收入为人民币12,556.1百万元, 较2020年同比增长24.3%), 同时, 本公司未经审核的 核心经营利润及未经审核的权益股东应估溢利较2021年同期下降分别约5%至10%, 及30%至40% 。而该降幅主要原因是: (1)基于审慎原则, 应收账款及其他应收款减值准备增加, 以及金融工具等资产减值增加; (2)受中国房地产行业环境及疫情反复影响, 本公司收入增幅下降的同时成本上涨。
越秀服务	2023-3-8	业绩预告	截至二〇二二年十二月三十一日止年度, 总收入为人民币2,486.2百万元, 同比增长29.6%, 其中: (i) 自非商业物业管理及增值服务所得收入为人民币1,941.1百万元, 同比增长36.2%; 及(ii) 自商业物业管理及运营服务所得收入为人民币545.1百万元, 同比增长10.5%。截至二〇二二年十二月三十一日止年度, 毛利率为27.3%, 本公司拥有人应估盈利为人民币416.1百万元, 同比增长15.7%, 每股基本盈利为人民币0.27元。截至二〇二二年十二月三十一日, 本集团在管面积为 51.7百万平方米 , 较二〇二一年十二月三十一日增长 33.0% , 本集团合约面积 70.6百万平方米 , 同比增长 20.9% 。董事会建议宣派末期股息每股0.109港元 (相当于每股人民币0.096元)。



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>