

房地产组

分析师：杜昊旻（执业
S1130521090001）
duhaomin@gjzq.com.cn

分析师：王祎馨（执业
S1130523090003）
wangyixin@gjzq.com.cn

联系人：方鹏
fang_peng@gjzq.com.cn

一二手房合计同比增长，百强销售低位收官

行业点评

本周 A 股地产下跌，港股地产、物业板块上涨。本周（12.23-12.29）申万 A 股房地产板块涨跌幅为-0.3%，在各板块中位列第 26；WIND 港股房地产板块涨跌幅为+4.1%，在各板块中位列第 12。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+6%，恒生中国企业指数涨跌幅为+5.1%，沪深 300 指数涨跌幅为+2.8%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为+0.9%和+3.1%。

全年土地市场成交继续缩量，房企更聚焦核心城市核心地块。2023 年全国 300 城宅地成交建面 48722 万 m²，同比-21.9%；成交楼面价 5795 元/m²，同比+7.0%；平均溢价率 4.76%，同比提高 1.71 个百分点。2023 年保利发展、中海地产、华润置地、建发房产、绿城中国的权益拿地金额位居行业前五。

本周新房销售同环比上升，受低基数和政策带动，一线城市同环比增幅明显。本周（12.23-12.29）35 个城市商品房成交合计 569 万平米，周环比+30%，周同比+11%。其中：一线城市周环比+31%，周同比+29%；二线城市周环比+30%，周同比+5%；三四线城市周环比+30%，周同比+12%。

本周二手房成交同比上升，环比下降，整体成交规模维持稳定。本周（12.23-12.29）15 个城市二手房成交合计 179 万平米，周环比-6%，周同比+59%。其中：一线城市周环比+6%，周同比+30%；二线城市周环比-8%，周同比+73%；三四线城市周环比-22%，周同比+2%。

2023 年一二手房合计成交面积同比正增长。2023 年 1 月 1 日至 12 月 29 日，35 城新房成交面积 19755 万方，同比-11.1%，在 2022 年的低基数上二次探底；15 城二手房成交面积 9252 万方，同比+27.6%，结束 2020 年以来的连降趋势；13 城一二手房合计成交面积 20262 万方，同比+4.7%，表明今年系列政策组合拳效果逐渐释放，住房需求较为稳定，但其中结构发生明显变化。随着我国房地产市场进入增量存量并进发展，二手房成交占比提升，根据住建部，今年 1-11 月二手房交易占比达 37.1%，创历史新高。当前全国已有 7 个省和直辖市二手住宅交易量超过新建商品住宅，在政策宽松的环境下，后续二手房成交或保持较高的活跃度。

百强房企销售累计同比跌幅继续扩大，全年低位收官。根据克而瑞，2023 年 1-12 月百强房企全口径销售 60064 亿元，累计同比-17.7%，较 1-11 月跌幅扩大 2.2pct。12 月单月全口径销售 4775 亿元，同比-37%，各梯队房企同比均明显下滑，环比+11%，环比略有翘尾但幅度小于往年。从各梯队房企表现来看，1-12 月 TOP10、TOP11-30、TOP31-50、TOP51-100 销售金额累计同比分别为-13%、-18%、-23%和-24%，头部房企韧性相对更强。中等规模的地方国资房企表现两眼，全年销售逆势增长，其中建发、越秀的同比增幅超过 10%。总结而言，2023 年行业持续深度调整的背景下，供给侧分化加剧，央国企表现好于民企及混合所有制，如中海、华润、招商、建发、越秀、华发等经营稳健、以改善型为主的房企能够把握市场窗口机遇，积极营销去化。

投资建议

2023 年楼市收官，从市场来看增量存量并进，二手房占比持续提升，一二手房合计成交同比正增长；从房企来看，部分央国企 2023 年实现销售逆势增长。行业持续分化下，更考验房企的产品、服务、品牌等核心竞争力。推荐重点布局优质一二线城市、改善产品占比高的头部央国企和改善型房企，如**华润置地、建发国际集团、招商蛇口、越秀地产**等。受益于政策利好不断落地，将带动一二手房市场活跃度持续提升，推荐拥有核心竞争力的房产中介平台贝壳。

风险提示

宽松政策对市场提振不佳；三四线城市恢复力度弱；多家房企出现债务违约

内容目录

一二手房合计成交面积同比正增长.....	4
百强房企销售持续承压.....	4
行情回顾.....	5
地产行情回顾.....	5
物业行情回顾.....	6
数据跟踪.....	7
宅地成交.....	7
新房成交.....	8
二手房成交.....	10
重点城市库存与去化周期.....	11
地产行业政策和新闻.....	12
地产公司动态.....	12
物管行业政策和新闻.....	13
非开发公司动态.....	14
行业估值.....	15
风险提示.....	16

图表目录

图表 1: 2023 年 35 城新房成交面积同比-11%.....	4
图表 2: 2023 年 15 城新房成交面积同比+28%.....	4
图表 3: 2023 年 13 城一二手房合计成交面积同比+5%.....	4
图表 4: 2023 年 1-12 月百强房企销售同比-17.7%.....	5
图表 5: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序.....	6
图表 6: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序.....	6
图表 7: 本周地产个股涨跌幅前 5 名.....	6
图表 8: 本周地产个股涨跌幅末 5 名.....	6
图表 9: 本周恒生生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅.....	6
图表 10: 本周物业个股涨跌幅前 5 名.....	7
图表 11: 本周物业个股涨跌幅末 5 名.....	7
图表 12: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率.....	7
图表 13: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m ²) 及同比.....	8

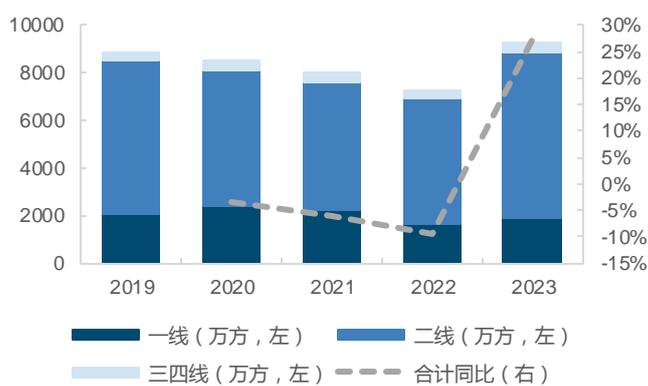
图表 14:	2023 年初至今权益拿地金额前 20 房企.....	8
图表 15:	40 城新房成交面积及同比增速.....	9
图表 16:	各能级城市新房成交面积月初至今累计同比.....	9
图表 17:	各能级城市新房成交面积年初至今累计同比.....	9
图表 18:	35 城新房成交明细 (万平方米).....	9
图表 19:	15 城二手房成交面积及同比增速 (周).....	10
图表 20:	一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比.....	11
图表 21:	一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比.....	11
图表 22:	15 城二手房成交明细 (万平方米).....	11
图表 23:	12 城商品房的库存和去化周期.....	11
图表 24:	12 城各城市能级的库存去化周期.....	11
图表 25:	12 个重点城市商品房库存及去化周期.....	12
图表 26:	地产行业政策新闻汇总.....	12
图表 27:	地产公司动态.....	12
图表 28:	物管行业资讯.....	13
图表 29:	物管公司动态.....	14
图表 30:	A 股地产 PE-TTM.....	15
图表 31:	港股地产 PE-TTM.....	15
图表 32:	港股物业股 PE-TTM.....	15
图表 33:	覆盖公司估值情况.....	16

一二手房合计成交面积同比正增长

2023年一二手房合计成交面积同比正增长。2023年1月1日至12月29日，35城新房成交面积19755万方，同比-11.1%，在2022年的低基数上二次探底；15城二手房成交面积9252万方，同比+27.6%，结束2020年以来的连降趋势；13城一二手房合计成交面积20262万方，同比+4.7%，表明今年系列政策组合拳效果逐渐释放，住房需求较为稳定，但其中结构发生明显变化。随着我国房地产市场进入增量存量并进发展，二手房成交占比提升，根据住建部，今年1-11月二手房交易占比达37.1%，创历史新高。当前全国已有7个省和直辖市二手住宅交易量超过新建商品住宅，在政策宽松的环境下，后续二手房成交或保持较高的活跃度。

图表1: 2023年35城新房成交面积同比-11%

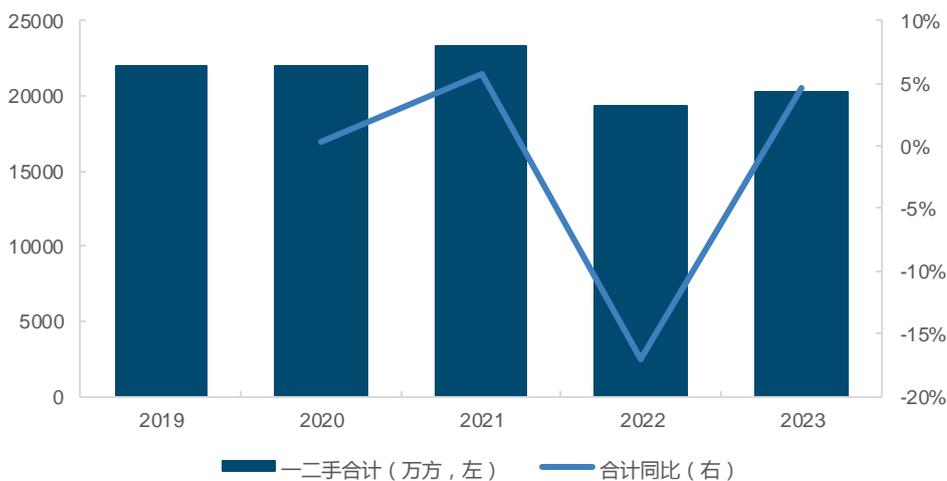
图表2: 2023年15城新房成交面积同比+28%



来源: wind, 国金证券研究所 注: 每年数据均截至12/29, 下同

来源: wind, 国金证券研究所

图表3: 2023年13城一二手房合计成交面积同比+5%



来源: wind, 国金证券研究所 注: 同时披露一二手房成交的13城包括北京、深圳、杭州、南京、苏州、成都、厦门、南宁、青岛、佛山、金华、江门、扬州

百强房企销售持续承压

百强房企销售累计同比跌幅继续扩大，全年低位收官。根据克而瑞，2023年1-12月百强房企全口径销售60064亿元，累计同比-17.7%，较1-11月跌幅扩大2.2pct。12月单月全口径销售4775亿元，同比-37%，各梯队房企同比均明显下滑，环比+11%，环比略有翘尾但幅度小于往年。从各梯队房企表现来看，1-12月TOP10、TOP11-30、TOP31-50、TOP51-100销售金额累计同比分别为-13%、-18%、-23%和-24%，头部房企韧性相对更强。中等规模的地方国资房企表现两眼，全年销售逆势增长，其中建发、越秀的同比增幅超过10%。总结而言，2023年行业持续深度调整的背景下，供给侧分化加剧，央企企表现好于民企及混合所有制，如中海、华润、招商、建发、越秀、华发等经营稳健、以改善型为主的房企能够把握市场窗口机遇，积极营销去化。

图表4: 2023年1-12月百强房企销售同比-17.7%

TOP房企	全口径								权益口径					
	2023年1-12月排名	2023年1-11月排名	2022年1-12月排名	1-12月销售金额(亿元)	累计同比	12月销售金额(亿元)	单月环比	单月同比	1-12月销售金额(亿元)	累计同比	12月销售金额(亿元)	单月环比	单月同比	
保利发展	1	1	2	4246	-7%	251	-20%	-56%	3057	0%	347	61%	-9%	
万科地产	2	2	3	3755	-11%	325	3%	-25%	2441	-11%	211	3%	-25%	
中海地产	3	3	5	3098	5%	228	-1%	-38%	2788	1%	205	-1%	-40%	
华润置地	4	4	4	3070	2%	210	-13%	-58%	2179	3%	142	-6%	-62%	
招商蛇口	5	5	6	2936	0%	228	-3%	-47%	1852	4%	172	17%	-34%	
碧桂园	6	6	1	2169	-53%	45	-43%	-81%	1745	-51%	36	-43%	-81%	
绿城中国	7	7	8	1943	-9%	255	25%	-6%	1276	4%	157	3%	-6%	
建发房产	8	8	10	1891	11%	252	38%	-1%	1380	14%	159	49%	-8%	
龙湖集团	9	9	9	1736	-15%	109	4%	-46%	1148	-9%	75	11%	-26%	
金地集团	10	10	7	1536	-31%	104	2%	-49%	951	-31%	65	2%	-49%	
滨江集团	11	11	13	1535	0%	104	-4%	-49%	740	-15%	42	2%	-55%	
越秀地产	12	12	16	1425	13%	97	-18%	-58%	855	-32%	58	-18%	-75%	
中国金茂	13	13	12	1412	-9%	92	-9%	-48%	974	-9%	63	-9%	-48%	
华发股份	14	14	18	1260	5%	48	-47%	-73%	873	16%	32	-48%	-74%	
中国铁建	15	16	15	1216	-5%	206	20%	-8%	929	-3%	180	49%	13%	
绿地控股	16	15	14	1135	-19%	110	9%	-50%	1022	-19%	99	9%	-50%	
融创中国	17	17	11	847	-50%	55	54%	-32%	466	-52%	30	54%	-36%	
新城控股	18	18	19	758	-35%	46	-11%	-30%	538	-33%	34	-11%	-24%	
旭辉集团	19	19	17	700	-43%	54	45%	-13%	362	-50%	28	46%	-23%	
中交房地产	20	20	28	698	7%	74	91%	3%	424	21%	50	100%	31%	
中国中铁	21	25	/	697	/	141	375%	/	516	/	104	375%	/	
美的置业	22	21	24	659	-11%	42	8%	-30%	422	-9%	27	8%	-28%	
首开股份	23	24	21	615	-29%	57	-5%	-36%	357	-29%	33	-5%	-36%	
中国恒大	24	23	42	603	33%	37	79%	29%	565	30%	34	77%	27%	
卓越集团	25	22	/	603	-19%	34	-10%	-69%	390	-15%	24	-12%	-66%	
联发集团	26	26	43	565	24%	42	22%	-6%	298	1%	23	1%	-18%	
保利置业	27	27	40	536	7%	31	62%	-39%	399	5%	20	51%	-58%	
城建集团	28	28	41	531	9%	39	-23%	72%	303	9%	23	-23%	73%	
国贸地产	29	30	51	525	39%	49	-13%	-3%	301	43%	27	-21%	-24%	
大悦城控股	30	29	37	514	0%	32	22%	62%	297	5%	15	-17%	33%	
TOP10				26380	-13%	2006	0%	-39%	18887	-11%	1603	15%	-34%	
TOP11-30				16834	-18%	1389	17%	-43%	11260	-21%	960	24%	-37%	
各梯队情况				7497	-23%	622	35%	-8%	5283	-23%	397	18%	-32%	
TOP31-50				7497	-23%	622	35%	-8%	5283	-23%	397	18%	-32%	
TOP51-110				9354	-24%	758	21%	-34%	7006	-21%	691	51%	-17%	
TOP100				60064	-18%	4775	11%	-37%	42436	-17%	3651	23%	-32%	

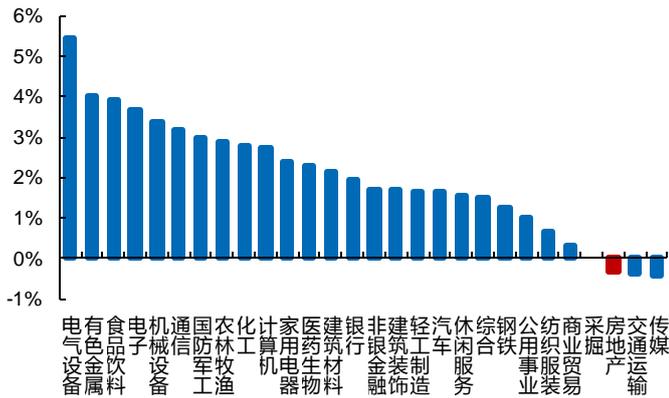
来源: 克而瑞, 国金证券研究所

行情回顾

地产行情回顾

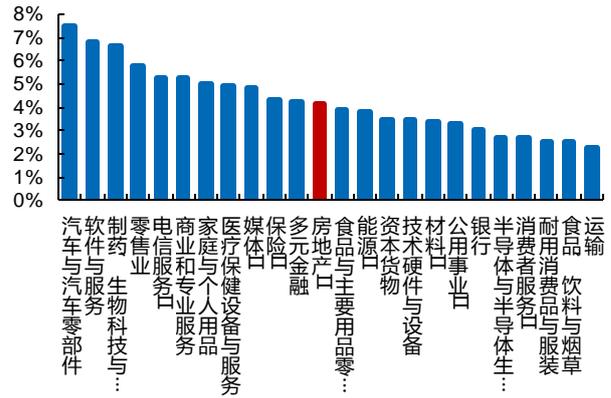
本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为-0.3%，在各板块中位列第 26；WIND 港股房地产板块涨跌幅为+4.1%，在各板块中位列第 12。本周地产涨跌幅前 5 名为国瑞健康、世茂集团、中梁控股、上实城市开发、金地商置，涨跌幅分别为+23.1%、+16.1%、+15.8%、+15.4%、+14.3%；末 5 名为中迪投资、*ST 泛海、金科股份、亚通股份、大龙地产，涨跌幅分别为-15%、-13.6%、-11.3%、-10.7%、-8.9%。

图表5: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



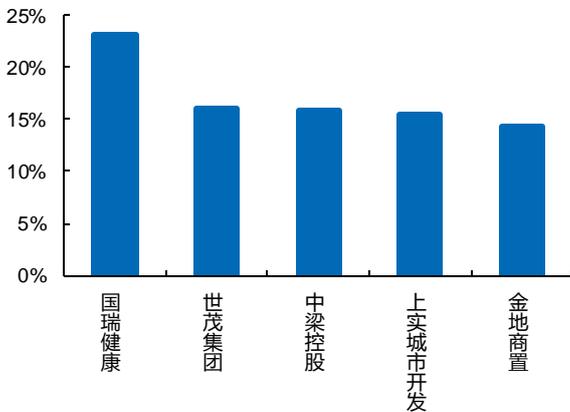
来源: wind, 国金证券研究所

图表6: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序



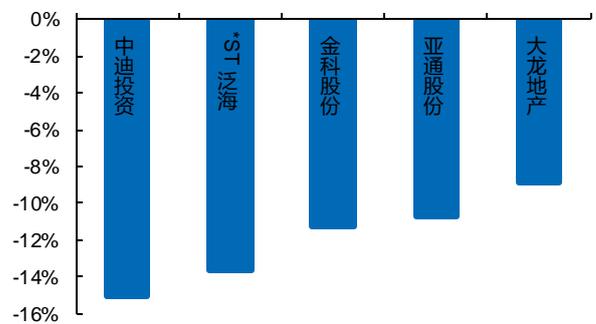
来源: wind, 国金证券研究所

图表7: 本周地产个股涨跌幅前5名



来源: wind, 国金证券研究所

图表8: 本周地产个股涨跌幅末5名

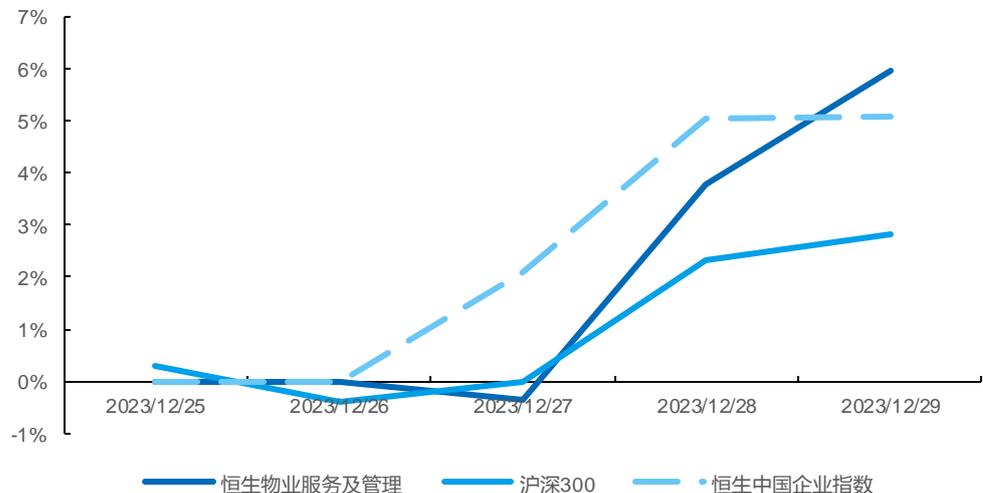


来源: wind, 国金证券研究所

物业行情回顾

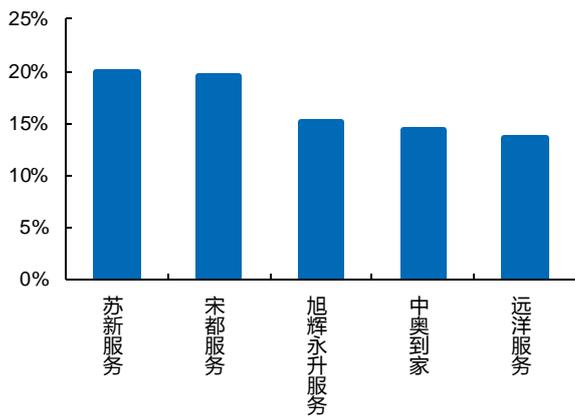
本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+6%，恒生中国企业指数涨跌幅为+5.1%，沪深 300 指数涨跌幅为+2.8%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为+0.9%和+3.1%。本周物业涨跌幅前 5 名为苏新服务、宋都服务、旭辉永升服务、中奥到家、远洋服务，涨跌幅分别为+20%、+19.6%、+15.1%、+14.3%、+13.6%；末 5 名为德信服务集团、朗诗绿色生活、荣万家、第一服务控股、招商积余，涨跌幅分别为-10.5%、-7.1%、-2.7%、-2.7%、-2.5%。

图表9: 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅

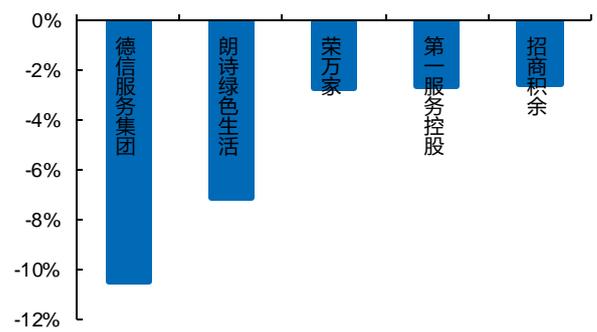


来源: wind, 国金证券研究所

图表10: 本周物业个股涨跌幅前5名



图表11: 本周物业个股涨跌幅末5名



来源: wind, 国金证券研究所

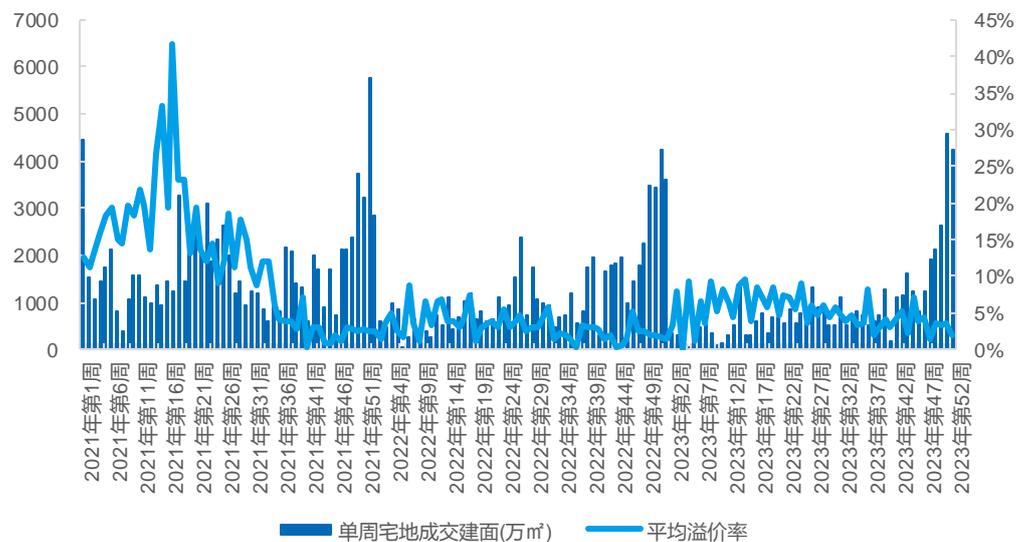
来源: wind, 国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

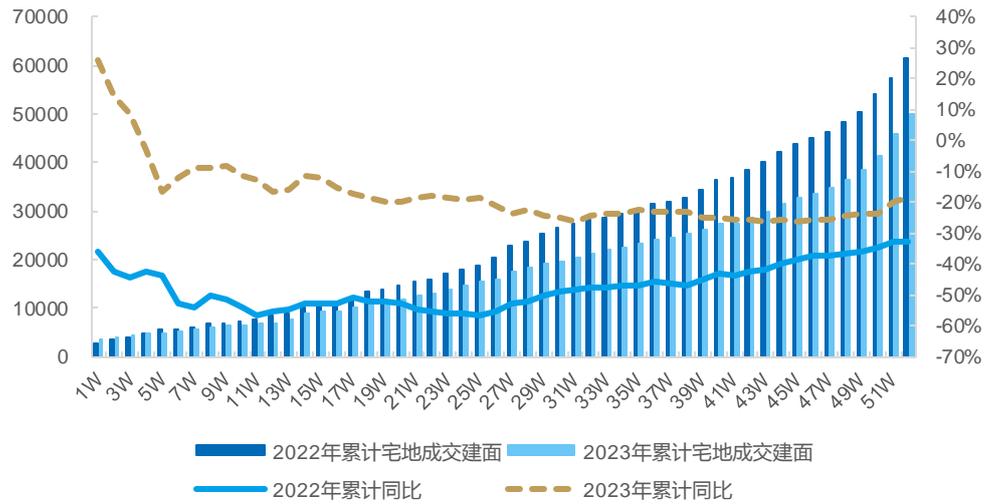
根据中指研究院数据,2023年全年,全国300城宅地成交建面48722万 m^2 ,较2022年全年的62380万 m^2 减少21.9%;成交楼面均价5795元/ m^2 ,较2022年全年的5415元/ m^2 提升7.0%;平均溢价率4.76%,较2022年全年的3.05%上升1.71个百分点。2023年初至今,保利发展、中海地产、华润置地、建发房产、绿城中国的权益拿地金额位居行业前五,分别为1136、1101、808、738、640亿元。

图表12: 全国300城单周宅地成交建面及平均成交溢价率



来源: 中指研究院, 国金证券研究所

图表13: 全国300城累计宅地成交建面(万m²)及同比



来源: 中指研究院, 国金证券研究所

图表14: 2023年初至今权益拿地金额前20房企

排行	企业名称	土地宗数(宗)	权益拿地金额 (亿元)	权益建筑面积 (万m ²)	总规划建面 (万m ²)	溢价水平(%)	楼面均价(元/m ²)
1	保利发展	88	1136	686	795	6	15214
2	中海地产	38	1101	388	435	6	26909
3	华润置地	41	808	465	592	7	18056
4	建发房产	57	738	480	533	10	15127
5	绿城中国	38	640	323	382	8	18679
6	招商蛇口	39	612	377	475	8	16558
7	中国铁建	41	404	395	509	7	9402
8	万科	37	384	328	497	7	11860
9	越秀地产	21	376	142	174	11	22235
10	华发股份	17	280	160	209	8	18941
11	龙湖集团	29	248	253	296	7	10195
12	滨江集团	18	215	139	157	5	15915
13	中国金茂	14	201	142	173	7	12729
14	中建东孚	7	179	51	51	11	35269
15	国贸地产	18	175	107	147	8	15729
16	中能建城市投资	10	143	72	102	3	21582
17	福州城建	9	141	116	116	0	12176
18	中国中铁	16	136	212	302	6	6645
19	伟星房产	13	132	106	123	10	11749
20	武汉城建集团	11	124	132	138	1	9430

来源: 中指研究院, 国金证券研究所 注: 2023年全年

新房成交

根据wind数据, 本周(12月23日-12月29日)35个城市商品房成交合计569万平方米, 周环比+30%, 周同比+11%, 月度累计同比-4%, 年度累计同比-11%。其中:

一线城市: 周环比+31%, 周同比+29%, 月度累计同比+11%, 年度累计同比+4%;

二线城市: 周环比+30%, 周同比+5%, 月度累计同比-7%, 年度累计同比-10%;

三四线城市: 周环比+30%, 周同比+12%, 月度累计同比-10%, 年度累计同比-50%。

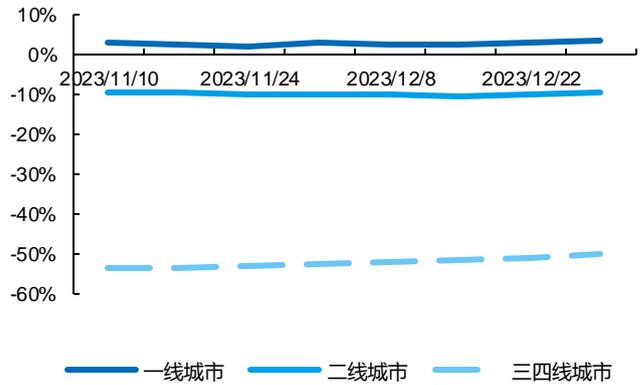
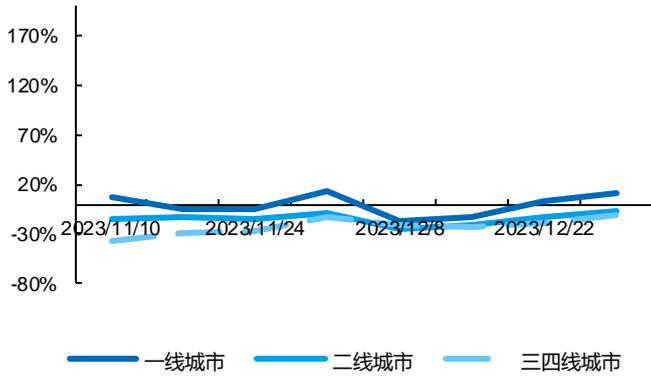
图表15: 40城新房成交面积及同比增速



来源: wind, 国金证券研究所

图表16: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比

图表17: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表18: 35城新房成交明细 (万平方米)

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	48.2	60%	46%	125.0	50%	1182	5%
上海	55.3	20%	102%	184.0	11%	1894	6%
广州	30.7	35%	37%	90.4	5%	1072	6%
深圳	4.9	-31%	-81%	25.2	-49%	438	-14%
杭州	50.4	85%	116%	128.0	39%	1174	8%
宁波	13.5	114%	6%	29.6	-9%	338	-19%
南京	22.0	34%	77%	68.5	16%	747	-17%
苏州	16.6	40%	-51%	57.1	-28%	694	-35%
武汉	58.8	70%	-20%	158.6	-14%	1561	-7%
济南	27.0	52%	-8%	72.9	-14%	1076	-7%
青岛	45.7	-6%	-5%	138.3	4%	1523	-16%
成都	58.6	23%	-22%	212.9	-17%	2829	2%
福州	6.2	-9%	111%	22.7	-21%	227	-25%
厦门	-	-	-	-	-	-	-
佛山	28.0	42%	18%	92.8	-30%	1139	-18%
南宁	33.8	71%	96%	91.1	77%	681	-5%

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
无锡	8.4	36%	178%	27.2	-10%	364	-16%
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	0.1	52%	-88%	1.7	-44%	31	-61%
温州	13.1	-6%	15%	41.5	-6%	786	1%
金华	-	-	-	-	-	-	-
惠州	6.1	26%	87%	15.9	-16%	203	-1%
泉州	2.0	-3%	-	5.2	-64%	45	-14%
扬州	1.8	-49%	-79%	13.5	-53%	169	-18%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	1.1	46%	-53%	3.8	-61%	65	-43%
汕头	3.4	18%	48%	14.3	17%	136	-19%
江门	5.2	-9%	-46%	18.0	-34%	232	3%
清远	13.0	90%	-	31.6	-	32	-77%
莆田	0.9	-28%	12%	3.9	-53%	55	-40%
芜湖	9.9	75%	258%	18.1	32%	179	-27%
岳阳	2.8	-16%	-50%	10.1	-44%	158	-5%
韶关	1.9	114%	-46%	5.7	0%	98	-27%

来源：wind，国金证券研究所 注：成交数据为各地房管局备案口径，可能较实际市场情况滞后。

二手房成交

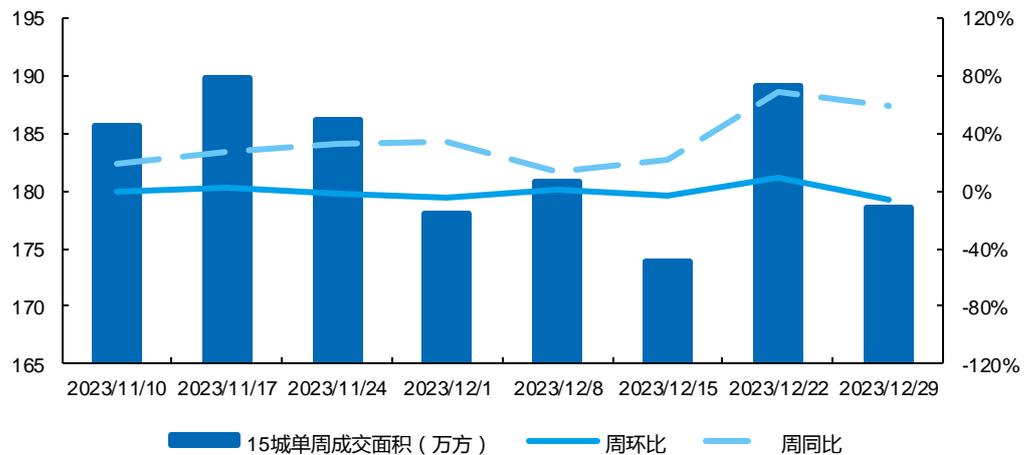
根据 wind 数据，本周（12 月 23 日-12 月 29 日）15 个城市二手房成交合计 179 万平方米，周环比-6%，周同比+59%，月度累计同比+37%，年度累计同比+28%。其中：

一线城市：周环比+6%，周同比+30%，月度累计同比+47%，年度累计同比+16%；

二线城市：周环比-8%，周同比+73%，月度累计同比+37%，年度累计同比+31%；

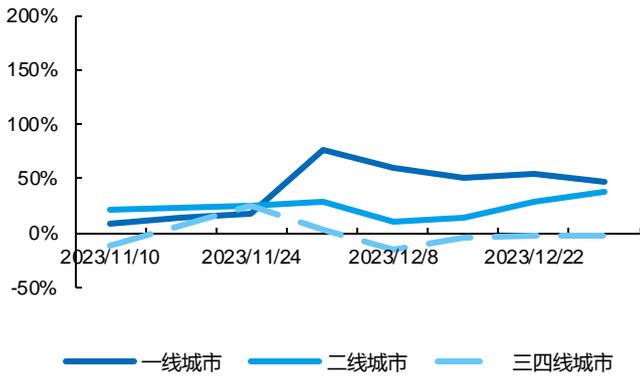
三四线城市：周环比-22%，周同比+2%，月度累计同比-2%，年度累计同比+26%。

图表 19：15 城二手房成交面积及同比增速（周）

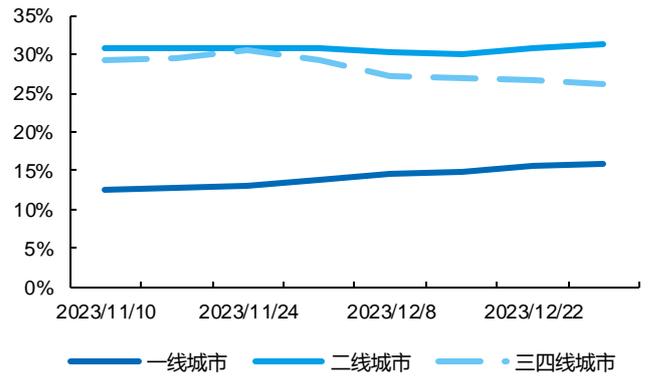


来源：wind，国金证券研究所

图表20：一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比



图表21：一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比



来源：wind，国金证券研究所

来源：wind，国金证券研究所

图表22：15城二手房成交明细（万平方米）

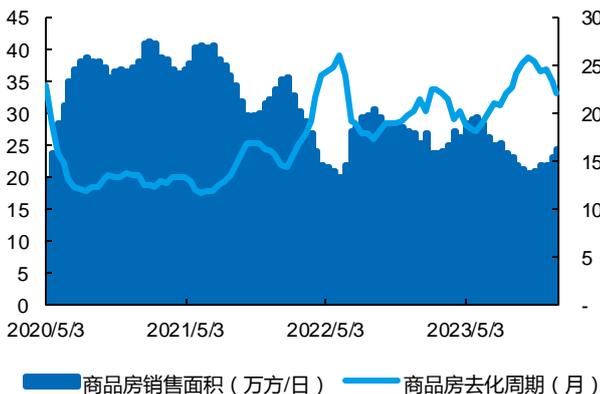
城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	35.8	23%	38%	119.3	53%	1,518	10%
深圳	3.4	-58%	-22%	29.7	28%	374	48%
杭州	8.9	2%	69%	39.1	33%	464	39%
南京	15.1	11%	164%	59.7	39%	838	31%
苏州	18.0	-8%	215%	67.3	45%	782	10%
成都	43.3	-6%	24%	188.6	42%	2,383	49%
厦门	7.4	-60%	161%	38.6	1%	299	-19%
南宁	4.6	98%	54%	17.1	37%	244	50%
青岛	12.7	2%	92%	51.2	43%	608	27%
佛山	16.8	2%	104%	77.8	58%	875	30%
东莞	6.9	14%	85%	26.0	24%	355	60%
金华	1.6	-46%	-35%	10.4	-4%	146	2%
江门	2.3	35%	86%	11.7	91%	109	35%
扬州	0.7	-71%	-59%	10.9	-37%	222	57%
衢州	0.9	9%	5%	5.0	10%	-	-

来源：wind，国金证券研究所 注：成交数据为各地房管局备案口径，可能较实际市场情况滞后。

重点城市库存与去化周期

本周12城商品房库存（可售面积）为1.62亿平米，环比-0.2%，同比-0.8%。以3个月移动平均商品房成交面积计算，去化周期为22.2月，较上周-0.7个月，较去年同比-0.6个月。

图表23：12城商品房的库存和去化周期



图表24：12城各城市能级的库存去化周期



来源：wind，国金证券研究所

来源：wind，国金证券研究所

图表25: 12个重点城市商品房库存及去化周期

城市	可售面积(万方)	同比去年同期	3个月移动日均成交面积(万方)	去化周期(月)	同期增减(月)
北京	2,526	-7%	3.4	25.0	-1.59
上海	732	15%	5.1	4.8	0.00
广州	2,362	3%	3.3	23.9	0.38
深圳	931	-1%	1.1	29.4	-0.07
杭州	775	-9%	3.6	7.2	-0.79
南京	2,783	-4%	1.9	47.7	-3.50
苏州	1,352	-3%	1.7	26.9	0.32
福州	1,265	-7%	0.6	73.9	-2.28
南宁	837	0%	2.1	13.3	-2.46
泉州	757	8%	0.2	137.5	-11.87
温州	1,517	15%	1.4	36.8	1.23
莆田	354	-4%	0.1	100.2	5.52

来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

地产行业政策和新闻

图表26: 地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2023/12/25	广州	《广州市住房公积金提取管理办法》自2024年1月1日起施行, 有效期5年。《办法》明确, 按月还贷的缴存人, 在住房公积金贷款结清后, 每3个月可以提取一次, 至累计提取金额达到可提取总额。未办理按月还贷的购房提取人, 每3个月可以提取一次住房公积金, 至累计提取金额达到可提取总额。
2023/12/25	合肥	《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》将于2023年12月31日到期, 为持续支持刚性和改善性住房需求, 减轻职工家庭购买新建商品住房支付首付款的资金压力, 《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》政策有效期延长两年, 至2025年12月31日止。
2023/12/26	绍兴	于2024年1月1日起将“商转公贷款”申请条件放宽至家庭名下拥有不超过二套住房的缴存职工家庭(具体以区、县<市>不动产部门的查询结果为准), 其他申请条件保持不变。按照规定, 无论是正常的公积金贷款还是“商转公贷款”目前不支持缴存职工家庭购买第三套及以上自住住房, 也不支持缴存职工家庭第三次申请公积金贷款购买自住住房。
2023/12/27	三亚	三亚市资规局、市住建局、市公积金管理局、市税务局和国家金融监管三亚分局12月26日联合发布《关于开展存量房“带押过户”登记服务的通知》, 正式启动存量房交易“带押过户”模式。存量房交易时, 不再需要卖方提前结清房屋现有贷款, 即可通过线下合并办理存量房转移登记及相关抵押权登记。
2023/12/29	郑州航空港区	经省、市认定的A、B、C、D类高层次人才, 在航空港区首次购买新建商品住房的, 可按购房价格的50%, 分别给予不超过300万元、150万元、100万元、50万元购房补贴。经郑州市、航空港区认定的产业人才, 在航空港区首次购买新建商品住房的, 给予最高总购房款20%、最高20万元的购房补贴。

来源: 各政府官网, 国金证券研究所

地产公司动态

图表27: 地产公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
金融街	2023/12/25	关联交易	按持股比例从关联人北京武夷房地产开发有限公司借入资金不超过6亿元, 借款期限2年, 年利率0%。

公司名称	公告时间	类型	内容
光明地产	2023/12/25	担保	为下属 2 家企业提供对外担保合计为人民币 1.68 亿元。
光明地产	2023/12/25	补偿款	已收到上海杨浦土储中心收储补偿款 4.14 亿元，预计为公司 2023 年度增加税前利润约 4.10-4.99 亿元人民币。
荣盛发展	2023/12/26	担保	为 3 家下属公司融资提供总额不超 22.55 亿元担保。
ST 世茂	2023/12/27	增持进展	2023 年 5 月 31 日至 2023 年 12 月 27 日，控股股东峰盈国际及其一致行动人增持公司股份 4666.81 万股，占公司总股本的 1.24%，增持金额为 5433.22 万元，已达到并超过增持计划最低金额的 50%。
招商蛇口	2023/12/27	担保	全资子公司深圳招商地产为全资子公司长沙招商提供 7 亿元担保。
中国武夷	2023/12/27	担保	为全资子公司中武电商 1.5 亿元融资额度提供担保。
中国武夷	2023/12/27	借出资金	控股子公司北京武夷拟按权益比例采用借款的方式向公司和长安置业借出富余资金不超过 20 亿元。
中交地产	2023/12/27	关联交易	关联方拟购买公司控股子公司开发的“广西玉林总部大厦”116 套房屋及相关车位，销售总金额暂定 5471.92 万元。
中国铁建	2023/12/28	高管变动	董事长、执行董事汪建平先生因年龄原因辞去本公司董事长、执行董事及董事会提名委员会主席职务。
祥生控股集团	2023/12/28	经营业绩	2023 年 1-11 月，权益销售金额 157.57 亿元，同比-31.11%。
绿地香港	2023/12/28	出售资产	全资子公司出售广州绿控置业 49% 股权，代价约为人民币 4.4 亿元。
中华企业	2023/12/28	借出资金	富源滨江（全资子公司中星集团持股 53%）向股东双方提供无息借款，其中中星集团取得资金 6279.61 万元，期限一年。
京投发展	2023/12/28	减资	全资子公司京投置地拟以减资方式退出朝新和筑，本次朝新和筑拟减少注册资本 3.432 亿元，京投置地将不再持有朝新和筑的股权。
福星股份	2023/12/28	定增进展	向特定对象发行股票总数量约为 2.23 亿股，本次发行对象最终确定为 14 家，发行价格为 3.64 元/股，募集资金总额约为 8.14 亿元。
旭辉控股集团	2023/12/29	出售资产	出售南京葛塘项目 33% 股权，总代价为人民币 3.13 亿元。
金地集团	2023/12/29	出售资产	拟 32.51 亿转让深圳环湾城项目 51% 股权。
荣盛发展	2023/12/29	关联交易	向荣盛控股及其下属子公司借款不超过 10 亿元，向荣盛建设及其下属子公司借款不超过 5 亿元，借款期限最长均为 24 个月。
招商蛇口	2023/12/29	捐款	拟以自有资金向招商局慈善基金会捐赠公益金人民币 1900 万元。
华夏幸福	2023/12/29	出售资产	全资子公司拟向廊坊临空房地产转让三家下属公司 100% 股权，受让方承接目标公司的股权及全部债务，交易价款即股权及承接债务金额合计为人民币 22.42 亿元，预计形成亏损 1.37 亿元。
大发地产	2023/12/29	经营业绩	2023 年 1-11 月，合计销售金额 26.02 亿元，同比-54.29%。

来源：各公司公告，国金证券研究所

物管行业政策和新闻

图表28：物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2023/12/29	住建部	广州市发改委、广州市住建局、广州市市场监管局发布的《关于进一步规范我市住宅物业服务收费等有关问题的通知》将于 2024 年 1 月 1 日实施。根据《通知》，业主大会成立之前的普通住宅（不含别墅）及配套自有产权车位（车库）物业服务收费实行政府指导价，别墅、非住宅、业主大会成立之后的普通住宅及配套自有产权车位（车库）物业服务收费实行市场调节价。其中，普通住宅前期物业服务根据现有社会平均水平，从高到低划分为一级、二级、三级、四级和五级。总建筑面积五万平方米以上，一级服务收费不超过 2.8 元/平方米，总建筑面积五万平方米以内的（含），一级服务收费不超过 3.36 元/平方米。确需超出一级的前期物业服务收费应由有管理权限的价格主管部门核定。

来源：中国物业新闻网，国金证券研究所

非开发公司动态

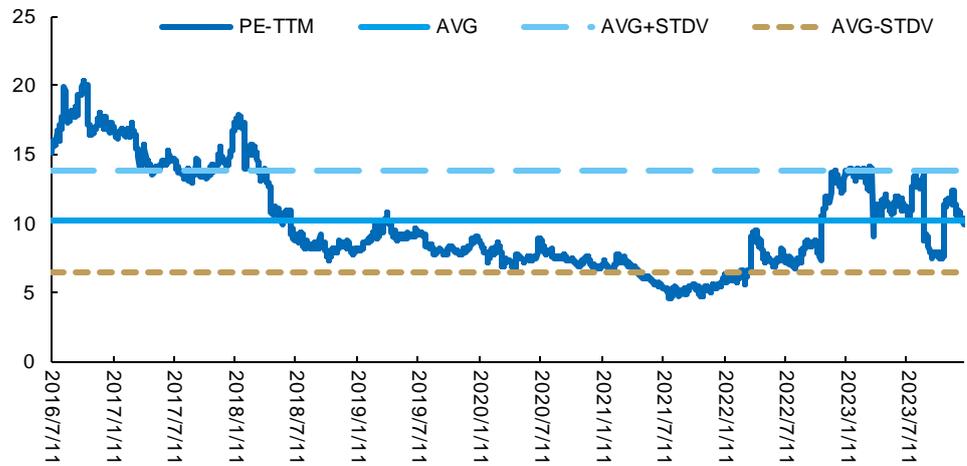
图表29: 物管公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
德商产投服务	2023/12/26	关联交易	全资附属公司成都德商与各债务人及卖方订立债务清偿协议,成都德商同意向卖方收购清偿物业,涉及1512个停车位,总代价为人民币5164万元,用作抵销应收款项。
旭辉永升服务	2023/12/27	回购	斥资39.9万港元回购30万股。
绿城服务	2023/12/27	回购	斥资493.95万港元回购178万股。
星盛商业	2023/12/27	回购	斥资27.3万港元回购20万股。
金科服务	2023/12/27	回购	斥资477.73万港元回购45.26万股。
万物云	2023/12/27	回购	斥资228.85万港元回购10万股。
宋都服务	2023/12/27	股权融资	以每股0.05568港元的价格向两名认购人发行了6.4亿股新股份,占公司已发行股本的约16.67%,募资净额3383.52万港元。
建发物业	2023/12/28	股权激励	根据股东于2023年12月21日批准的激励计划发行3723万股限制性股票。
绿城服务	2023/12/28	回购	斥资92.55万港元回购32.6万股。
万物云	2023/12/28	回购	斥资237.847万港元回购10万股。
金科服务	2023/12/28	回购	斥资311.29万港元回购29.15万股。
招商积余	2023/12/28	担保	为全资子公司中航物业1亿借款提供担保。
融创服务	2023/12/28	关联交易	融创集团成员公司将向公司转让目标物业,对价约人民币724.8万元,以相关融创集团成员公司应付未付的等额款项抵销支付。
绿城服务	2023/12/29	回购	斥资527.12万港元回购183.20万股。
万物云	2023/12/29	回购	斥资439.5万港元回购17.84万股。
金科服务	2023/12/29	回购	斥资3012.76万港元回购274.91万股。
星盛商业	2023/12/29	回购	斥资67.1万港元回购54.5万股。
世茂服务	2023/12/29	关联交易	向世茂集团收购若干停车位及仓储单位,总对价约为人民币4066.354万元。
贝壳-W	2023/12/29	股权激励	根据2020年股份激励计划批准于2024年1月1日向121名雇员授出合共295万个受限制股份单位。
中海物业	2023/12/29	终止关联交易	终止与中国建筑兴业的关联交易。

来源: 各公司公告, 国金证券研究所

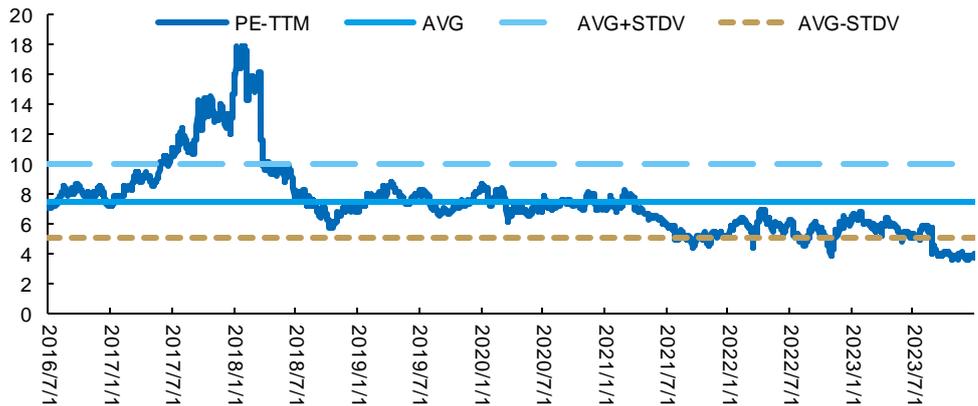
行业估值

图表30: A股地产 PE-TTM



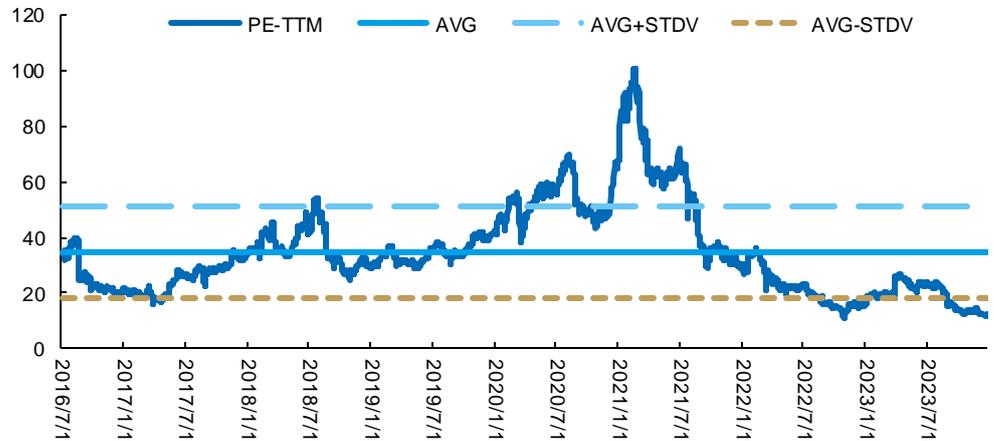
来源: wind, 国金证券研究所

图表31: 港股地产 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表32: 港股物业股 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表33: 覆盖公司估值情况

股票代码	公司	评级	市值 (亿元)	PE			归母净利润 (亿元)			归母净利润同比增速		
				2022A	2023E	2024E	2022A	2023E	2024E	2022A	2023E	2024E
000002.SZ	万科 A	增持	1,162	5.1	5.7	5.3	226.2	203.4	218.1	0%	-10%	7%
600048.SH	保利发展	买入	1,185	6.5	6.0	4.9	183.5	197.0	243.5	-33%	7%	24%
001979.SZ	招商蛇口	买入	863	20.3	13.0	8.0	42.6	66.3	107.3	-59%	55%	62%
600153.SH	建发股份	买入	289	4.6	1.8	3.9	62.8	158.6	75.1	3%	152%	-53%
002244.SZ	滨江集团	买入	226	6.0	4.8	3.7	37.4	47.2	61.4	24%	26%	30%
600325.SH	华发股份	买入	198	7.7	7.1	6.4	25.8	28.1	31.2	-19%	9%	11%
0688.HK	中国海外发展	买入	1,365	5.9	5.2	4.4	232.6	260.0	307.3	-42%	12%	18%
3900.HK	绿城中国	买入	182	6.6	3.6	3.0	27.6	50.8	61.2	-38%	84%	21%
1908.HK	建发国际集团	买入	286	5.8	4.6	3.4	49.3	62.3	85.1	40%	26%	37%
0123.HK	越秀地产	买入	232	5.9	5.7	4.9	39.5	41.0	47.1	10%	4%	15%
9979.HK	绿城管理控股	买入	98	13.1	10.1	8.5	7.4	9.7	11.5	32%	30%	19%
2423.HK	贝壳*	买入	1,461	51.4	15.4	13.4	28.4	95.1	108.6	24%	234%	14%
9666.HK	金科服务	买入	64	N.A.	15.1	13.2	-18.2	4.2	4.8	-272%	123%	14%
6098.HK	碧桂园服务	买入	204	10.5	5.1	4.6	19.4	40.3	44.7	-52%	107%	11%
1209.HK	华润万象生活	买入	576	26.1	20.6	17.2	22.1	28.0	33.6	28%	27%	20%
3316.HK	滨江服务	买入	41	10.0	7.9	6.2	4.1	5.2	6.7	28%	27%	29%
6626.HK	越秀服务	买入	36	8.6	7.4	6.4	4.2	4.8	5.6	16%	16%	16%
2156.HK	建发物业	买入	43	17.5	12.6	9.2	2.5	3.4	4.7	55%	39%	36%
平均值			473	12.4	8.4	7.0	55.4	72.5	81.0	-14%	54%	18%
中位值			229	7.7	6.5	5.7	28.0	44.1	54.2	7%	27%	19%

来源: wind, 国金证券研究所 注: 1) 数据截至 2023 年 12 月 29 日; 2) 预测数据为国金预测; 贝壳的利润数据为 Non-GAAP 净利润口径。

风险提示

宽松政策对市场提振不佳。目前房地产调控宽松基调已定, 各地均陆续出台房地产利好政策, 若政策利好对市场信心的提振不及预期, 市场销售将较长一段时间处于低迷态势。

三四线城市恢复力度弱。目前一二线城市销售已有企稳复苏迹象, 而三四线城市成交量依然在低位徘徊, 而本轮市场周期中三四线城市缺少棚改等利好刺激, 市场恢复力度相对较弱。

多家房企出现债务违约。若在宽松政策出台期间, 多家房企出现债务违约, 将对市场信心产生更大的冲击, 房企自救意愿低落、消费者观望情绪加剧、金融机构挤兑债务等, 房地产业良性循环实现难度加大。

行业投资评级的说明：

买入：预期未来 3—6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 15%以上；

增持：预期未来 3—6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 5%—15%；

中性：预期未来 3—6 个月内该行业变动幅度相对大盘在 -5%—5%；

减持：预期未来 3—6 个月内该行业下跌幅度超过大盘在 5%以上。

特别声明：

国金证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于 C3 级（含 C3 级）的投资者使用；本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。

上海	北京	深圳
电话：021-80234211	电话：010-85950438	电话：0755-83831378
邮箱：researchsh@gjzq.com.cn	邮箱：researchbj@gjzq.com.cn	传真：0755-83830558
邮编：201204	邮编：100005	邮箱：researchsz@gjzq.com.cn
地址：上海浦东新区芳甸路 1088 号 紫竹国际大厦 5 楼	地址：北京市东城区建内大街 26 号 新闻大厦 8 层南侧	邮编：518000 地址：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 18 楼 1806