

因城施策延续，二手房成交改善

房地产及物管行业周报

——2023年W15 (2023.4.8-2023.4.14)

行业评级：看好

2023年4月16日

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

- **政策面：**央行再提化解头部房企风险，自然资源部增加土地利用计划总量，多地进一步优化公积金政策。中央：1) 央行：有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，因城施策支持刚性和改善性住房需求，加快完善住房租赁金融政策体系，推动房地产业向新发展模式平稳过渡；2) 自然资源部：推动“十四五”规划确定的重大项目，特别是城市群、都市圈现代基础设施加快建设，基于去年600万亩的基础，增加50万亩的土地利用计划总量，支撑和保障今年的建设用地总需求。各地：1) 杭州市进一步放宽落户政策，大专学历可落户市区；钱塘区对区内限购政策进行了优化，外地户籍居民只需1个月社保即可购买钱塘区首套新房或二手房；2) 漳州、安阳、常州、漳州等市进一步优化公积金贷款方案，提高了公积金的支持力度和覆盖范围；3) 厦门、江门等城市发布组合政策，包括土地出让政策、购房补贴、落户鼓励措施等。
- **基本面：**本周新房市场成交量环比基本持平，二手房市场成交量环比改善。30大中城市商品房成交面积303万平，环比-0.1%，环比增速较上周上升30.6pct；同比+33.9%，同比增速较上周下降44.0pct。分线城市来看，本周一二线城市成交面积环比下降，三线城市成交面积环比上涨。18城二手房成交面积212万平，环比+21.1%，环比增速较上周上升49.0pct，同比+69.4%，同比增速较上周上升0.3pct。分线城市来看，本周一线城市成交面积环比下降，二三线城市成交面积环比上涨。
- **板块行情：**本周SW房地产下跌0.29%，房地产跑赢大盘0.47pct，表现强于大市。恒生地产建筑业上涨4.20%，房地产跑赢大盘3.67pct，表现强于大市。恒生指数上涨0.53%，恒生物业服务及管理上涨5.80%，恒生物业服务及管理跑赢大盘5.28pct，表现强于大市。
- **本周观点：**据不完全统计，3月底以来全国范围内至少已有超过30个城市释放了供给侧或需求侧放松政策。本周杭州、厦门等城市继续释放需求侧政策，正在逐步印证我们对Q2地产板块的三个预测之一，即“4月因城施策，各城市需求端政策进一步放松”。根据国家统计局数据，3月70个大中城市中新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有64个和57个，比上月分别增加9个和17个。分线城市来看，一二三线城市新房及二手房房价变动环比分别为，+0.3%/+0.5%、+0.6%/+0.3%、+0.3%/+0.2%。3月房价环比涨幅扩大，同比跌幅收窄，房价上涨城市数量增加。我们认为，随着4月交易量出现一定降温，四月份房价增幅可能会稍有减缓，但整体向好趋势将保持不变。
- 我们认为，本轮地产修复的公司Alpha会比行业Beta更强，个股Alpha更多会体现在2022年拿地足够集中的房企。地产公司推盘量通常是越到年底越高，所以我们会看到今年个股的Alpha会随着时间的推移越来越强。我们继续看好：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

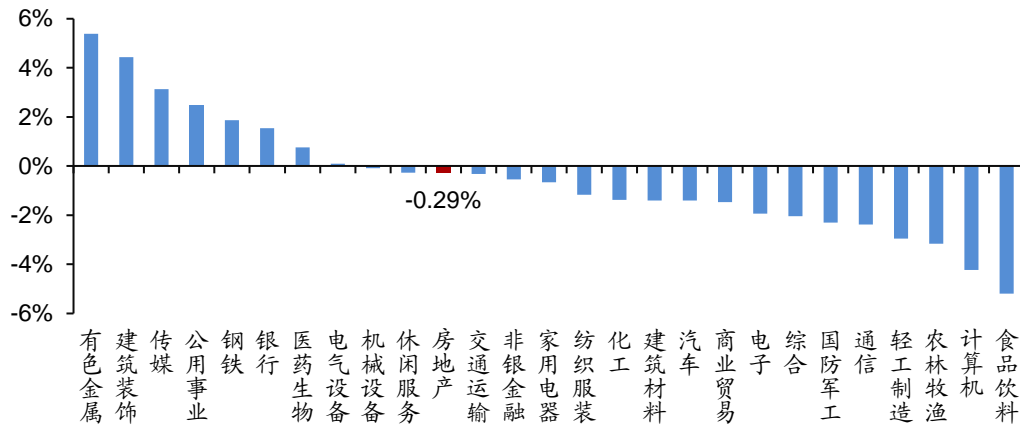
01

地产板块

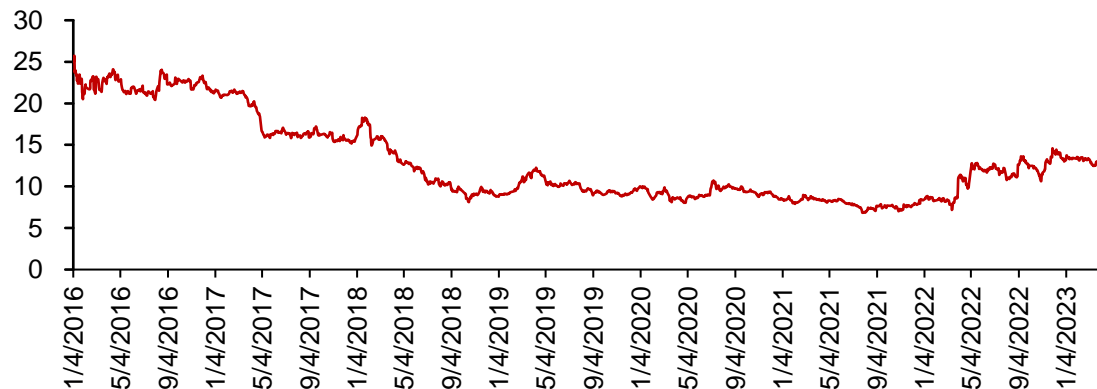
本周 (2023.4.8-2023.4.14) 沪深300下跌0.76%，**SW房地产下跌0.29%**，**房地产跑赢大盘0.47pct**，表现强于大市。从SW一级各板块表现来看，本周有色金属板块领涨，房地产本周收益率排名第11，表现位于低水平。

恒生指数上涨0.53%，**恒生地产建筑业上涨4.20%**，**房地产跑赢大盘3.67pct**，表现强于大市。从恒生综指各板块表现来看，本周原材料业板块领涨，房地产本周收益率排名第3，表现位于较高水平。

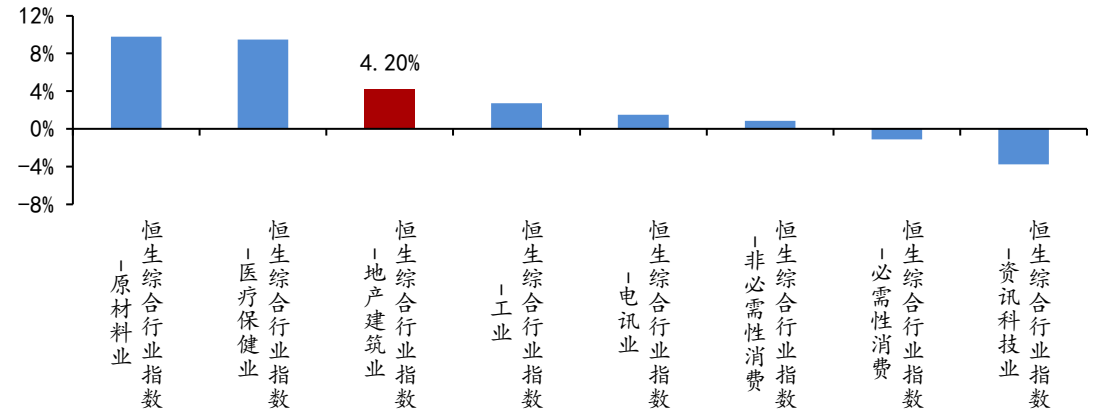
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



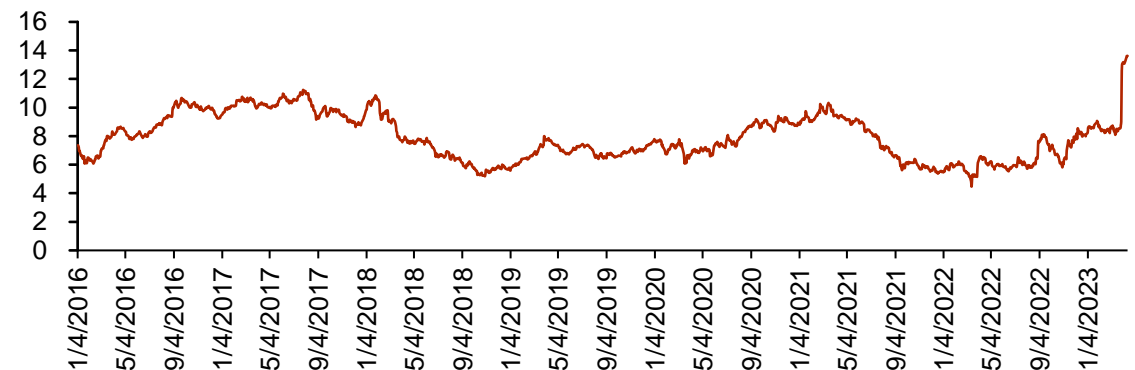
图：本周A股房地产板块估值：申万房地产PE (TTM)



图：本周H股恒生指数行业各板块涨跌幅



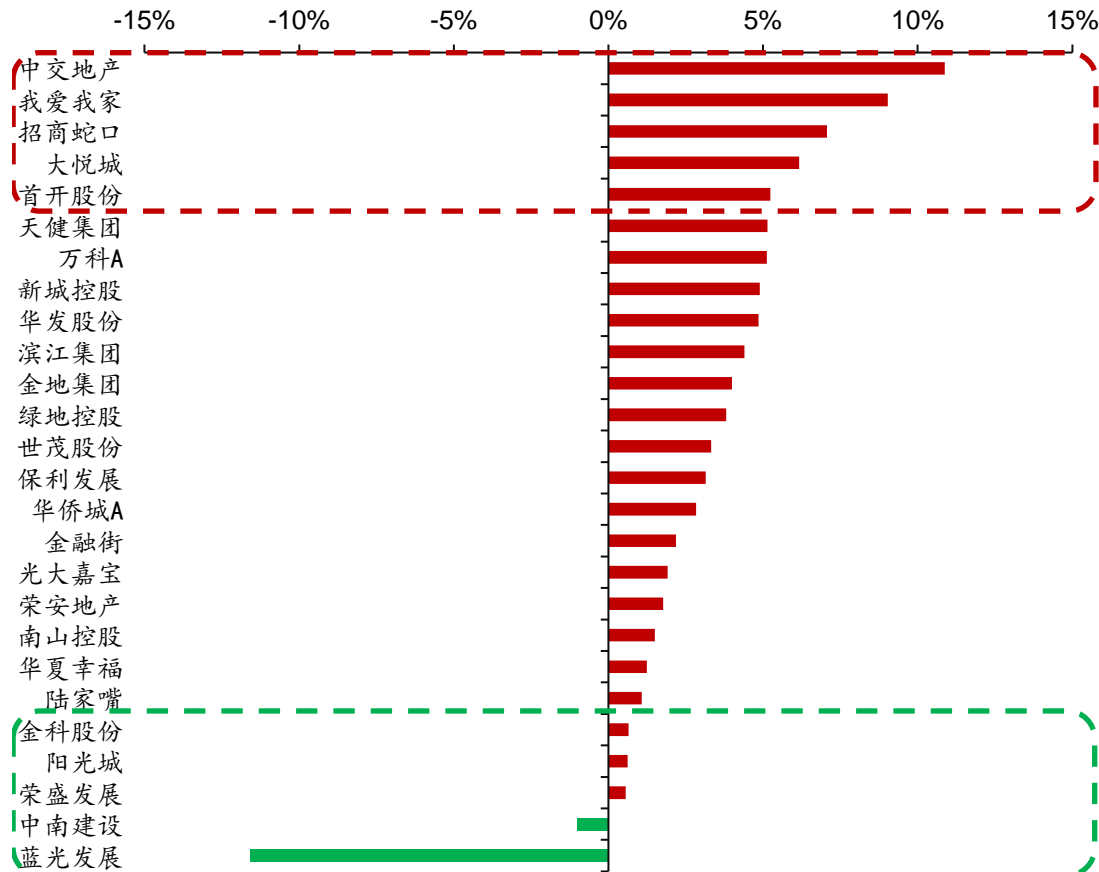
图：本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE (TTM)



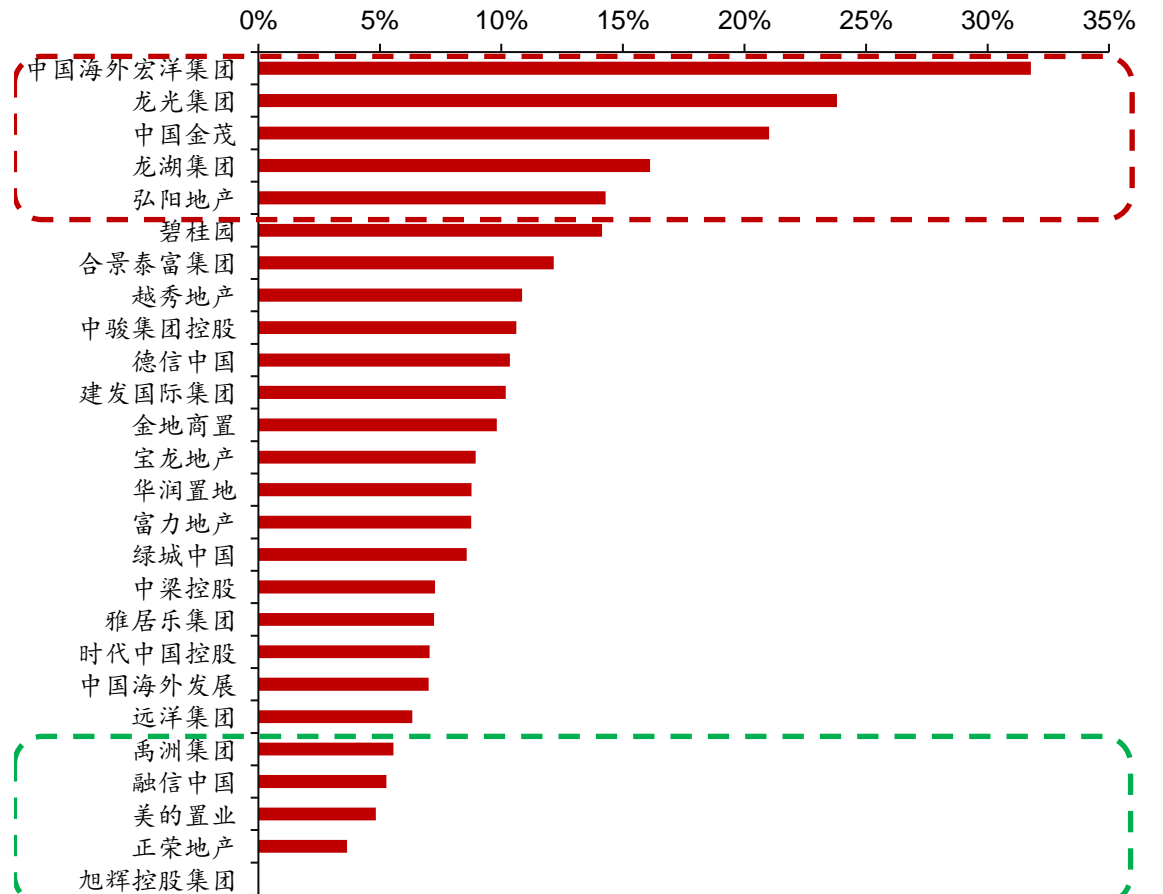
本周（2023.4.8-2023.4.14）A股标的中有24家公司上升。其中，表现前5的公司为：**中交地产**（+10.87%）、**我爱我家**（+9.03%）、**招商蛇口**（+7.07%）、**大悦城**（+6.17%）和**首开股份**（+5.24%）。

H股标的中有24家公司上升。其中，表现前5的公司为：**中国海外宏洋集团**（+31.78%）、**龙光集团**（+23.81%）、**中国金茂**（+21.01%）、**龙湖集团**（+16.12%）和**弘阳地产**（+14.29%）。

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	1,786	18.20	15.81	-13%	1.94	2.03	2.00	2.09	8.15	—	7.89	7.56
600048.SH	保利发展	1,804	15.13	15.07	0%	2.29	2.35	1.88	2.09	6.58	—	8.01	7.21
001979.SZ	招商蛇口	1,160	12.63	14.99	19%	1.16	0.96	1.00	1.38	12.92	—	14.99	10.84
600383.SH	金地集团	400	10.23	8.85	-13%	2.08	2.13	2.28	2.43	4.25	4.15	3.87	3.64
000069.SZ	华侨城A	416	5.33	5.07	-5%	0.47	0.13	0.27	0.41	10.73	—	18.78	12.41
601155.SH	新城控股	382	20.50	16.92	-17%	5.59	2.58	2.08	2.42	3.03	6.56	8.15	6.99
000402.SZ	金融街	154	5.25	5.15	-2%	0.55	0.57	0.59	0.64	9.36	9.06	8.71	8.06
002244.SZ	滨江集团	310	8.83	9.96	13%	0.97	1.20	1.40	1.63	10.27	8.28	7.10	6.10
000961.SZ	中南建设	75	2.19	1.96	-11%	-0.89	0.07	0.07	—	-2.21	—	—	—
000031.SZ	大悦城	170	3.76	3.96	5%	0.03	0.03	0.03	0.03	132.00	148.87	137.98	120.36
000656.SZ	金科股份	82	1.91	1.54	-19%	0.61	0.75	0.66	0.69	2.52	—	—	—
600325.SH	华发股份	256	9.06	12.09	33%	1.34	1.63	1.44	1.63	9.02	—	8.38	7.42
000090.SZ	天健集团	107	5.46	5.72	5%	0.96	1.22	1.37	1.57	5.95	4.68	4.17	3.64
600376.SH	首开股份	124	5.69	4.82	-15%	0.19	-0.05	0.34	0.46	25.78	-96.98	14.35	10.40
均值										16.97	11.99	20.07	16.95
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	161	3.39	4.52	33%	1.48	—	1.11	1.19	2.48	—	3.30	3.07
0123.HK	越秀地产	411	9.45	13.28	41%	1.16	—	1.42	1.60	9.28	—	7.58	6.72
0688.HK	中国海外发展	2,342	20.60	21.40	4%	3.67	—	2.67	2.94	4.72	—	6.49	5.90
0817.HK	中国金茂	222	1.68	1.67	-1%	0.37	—	0.26	0.30	3.66	—	5.29	4.53
0884.HK	旭辉控股集团	79	1.10	0.76	-31%	0.92	-0.21	0.31	0.38	0.67	-2.99	2.00	1.62
0960.HK	龙湖集团	1,576	24.30	24.85	2%	4.05	—	4.00	4.32	4.97	—	5.03	4.66
1109.HK	华润置地	2,785	35.75	39.05	9%	4.54	—	4.44	4.93	6.97	—	7.13	6.41
1238.HK	宝龙地产	55	1.57	1.34	-15%	1.45	—	—	—	0.75	—	—	—
1908.HK	建发国际集团	470	22.75	27.05	19%	2.54	—	3.50	4.48	8.63	—	6.26	4.89
1918.HK	融创中国	103	4.58	1.89	-59%	-8.27	—	—	—	-0.19	—	—	—
2007.HK	碧桂园	647	2.67	2.34	-12%	1.22	—	0.26	0.25	1.55	—	—	—
3377.HK	远洋集团	64	1.09	0.84	-23%	0.36	—	—	—	1.90	—	—	—
3900.HK	绿城中国	272	11.40	10.76	-6%	1.31	—	2.19	2.56	6.65	—	3.98	3.41
3990.HK	美的置业	135	12.04	9.98	-17%	3.04	—	1.80	1.82	2.66	—	4.49	4.44
均值										3.62	73.29	4.73	4.18

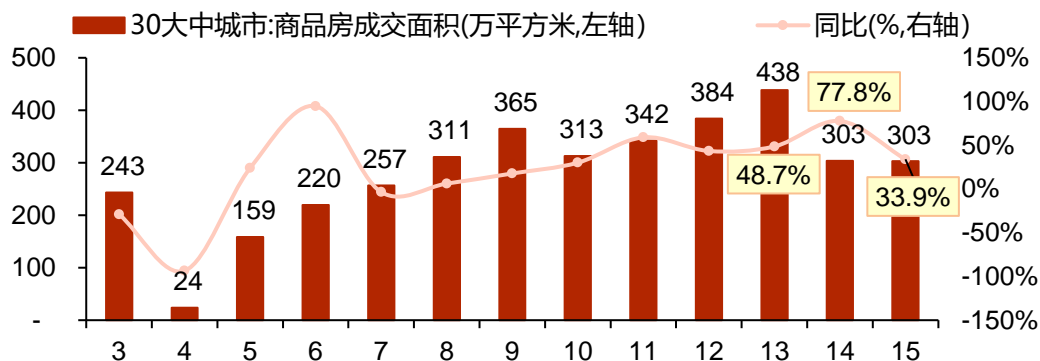
方式	时间	部门/城市	细节详述	
中央	4月14日	央行	4月14日，中国人民银行货币政策委员会召开2023年第一季度例会。会议指出应有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作， 因城施策支持刚性和改善性住房需求，加快完善住房租赁金融政策体系，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。 引导平台企业金融业务规范健康发展，提升平台企业金融活动常态化监管水平。推进金融高水平双向开放，提高开放条件下经济金融管理能力和防控风险能力。	
	4月12日	自然资源部	4月12日自然资源部国土空间用途管制司司长赵毓芳在新闻发布会上表示，在总量安排上，主要考虑今年是落实“十四五”规划的关键之年，同时也考虑到当前的经济运行形势，推动“十四五”规划确定的重大项目，特别是城市群、都市圈现代基础设施加快建设，因此基于去年600万亩的基础， 增加了50万亩的土地利用计划总量，来支撑和保障今年的建设用地总需求。	
各地 因城 施策	住房公积金 政策	4月10日	常州市住房公积金管理中心出台《关于调整常州市住房公积金贷款有关支持政策的通知》（以下简称“通知”），对多孩家庭贷款额度、人才贷款政策支持范围进行调整，该支持政策定于4月10日起施行。其中， 符合常州市住房公积金贷款条件且遵守国家生育政策生育二孩、三孩的家庭，首次申请住房公积金贷款且借款人均无购房类住房公积金使用记录，贷款额度在可贷额度的基础上分别增加20万元、30万元。 常州市引进的博士研究生，首次申请住房公积金贷款且借款申请人均无购房类住房公积金使用记录的， 最高贷款额度为120万元。 常州市引进的35周岁以下硕士研究生，首次申请住房公积金贷款且借款申请人均无购房类住房公积金使用记录的， 最高贷款额度为70万元， 其他共同借款申请人若有符合贷款条件的， 最高贷款额度为100万元。	
		4月14日	济源市	河南省济源市住房公积金管理中心出台《关于调整住房公积金使用政策的通知》，决定从4月15日开始，济源住房公积金使用政策进行5项调整。在住房公积金贷款额度方面， 夫妻双方缴纳住房公积金的，贷款最高额度由50万元提高至60万元；单方缴纳住房公积金的，贷款最高额度由35万元提高至40万元。 三孩以上家庭住房公积金贷款额度上，济源三孩以上家庭，购买首套自住住房且首次申请公积金贷款，夫妻双方缴纳住房公积金，贷款申请最高额度为80万元；单方缴纳住房公积金，贷款申请最高额度为60万元。具体可贷额度视房屋价值、住房公积金缴存情况、个人信用状况、还贷能力等综合因素核定。
		4月11日	漳州市	4月11日，福建省漳州市住房公积金中心发布关于优化住房公积金最高贷款额度动态调整机制的通知，拟每月对住房公积金资金使用率进行公布，并调整相应贷款额度的标准。 按照通知，住房公积金资金使用率达到90%（含）以上，自次月起将单职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为35万元，将双职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为60万元。若住房公积金资金使用率回落至85%（含）以下，自次月起将单职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为40万元，将双职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为80万元。
		4月10日	安阳市	4月10日，河南省安阳市住房公积金管理中心发布了关于调整住房公积金个人住房贷款额度的通知。通知提到， 夫妻双方均在安阳市连续足额缴存住房公积金、满足住房公积金贷款条件的，最高贷款额度为70万元； 夫妻一方或单身人员连续足额缴存住房公积金的，最高贷款额度为60万元。

方式	时间	部门/城市	细节详述
各地因城施策	组合政策	4月10日 江门市	江门市住房和城乡建设局近日发布关于进一步促进房地产业高质量发展的若干措施的通知，将从稳定土地出让市场、促进项目提速增效、助力企业纾困减负、支持合理住房需求以及优化配套保障措施5方面促进江门市房地产业高质量发展。据悉，在出让市场中，江门市确定土地供应规则， 2023年1月1日至2023年12月31日新出让土地可以按照不低于起始价的20%确定竞买保证金，除竞买保证金之外的剩余土地出让价款，可以在1年内缴清，期内的新出让商住用地，在户型设计和地下车库设计等方面予以支持。 在助力企业纾困减负中，江门市为提升预售资金使用效率。对2022年1月1日至2023年6月30日竞拍取得商住用地，并在2023年6月30日前办理施工许可证的房地产项目， 可以向辖区住房和城乡建设部门申请预售资金各环节的监管留存比例下调1%，用于项目工程款、材料款、税费等必要费用支出。且阶段性适度下调房地产项目土地增值税预征率，或采取“一盘一率”的预征方式以及优化车位销售管理政策。 另外，为鼓励销售现房和组织团购， 江门市对现售项目或未网签套数比例少于10%的预售项目，每套住宅网签价格可以不低于备案价的80%。 支持企事业单位等集中团购（5套以上）优质房地产项目，鼓励房地产企业给予优惠， 每套网签价格可以不低于备案价的80%
		4月10日 厦门市	厦门泉州台商区出台《关于进一步引才聚人推动人口落户鼓励措施》，该措施适用于措施发布生效期内首次将户籍登记于本辖区内的创业、就业及居(租)住人员。措施自2023年3月31日起开始执行，有效期三年。 对新落户本区的本科及以上、大专、中专(高中)应届毕业生分别给予1万元、6千元、3千元的一次性生活补助及每人每月按个人缴纳的给予50%社保补助(在本区参保缴费的，社保补助时限不超过24个月)。 对新落户台商区人员购买本区新建(一手房)商品住房的，新落户第一年购买的，给予一万元一次性补助;第二年购买的，给予两万元一次性补助;第三年购买的，给予三万元一次性补助;第四年购买的，给予四万元一次性补助;第五年购买的，给予五万元一次性补助，封顶5万元。对新落户台商区并租住在区属国有企业负责物业管理的小区住房的， 可给予三年物业费用全额补助; 对新落户并租住在区属国有企业自持的安置房、邻里中心等房源的， 可同时享受“三免三减半”租金补助。 新落户台商区的， 具有创业意愿和创业能力的人员可以个人名义申请免息创业贷款，贷款不超过30万元，贷款期限不超过2年; 新落户人员在区内创办小微企业申请创业担保贷款的，政府以合同签订日按一年期贷款市场报价利率(LPR)给予50%贴息。
		4月13日 杭州市	①杭州市整个钱塘区对区内限购政策进行了优化， 外地户籍居民只需1个月社保即可购买钱塘区首套新房或二手房，应提供1年以内社保缴纳证明; 但同时需要指出，外地户籍居民购买二套房仍然有落户5年的限制，该项政策并未做出调整。此前差异化限购在5个街道试点，本次扩大至7个街道， 即全区范围内将实施差异化限购政策， 该政策于4月14日开始执行。② 进一步放宽落户政策。 优化普通高校应届毕业生落户政策，对已在市区落实就业单位的35周岁以下（以下不含本数，下同）的普通高校大专学历毕业生，可在市区办理落户；45周岁以下普通高校硕士研究生可按“先落户后就业”的原则，在市区办理落户。
	土地征收政策	4月12日 南昌市	4月12日，江西省南昌市人民政府办公室印发《关于推进中心城区房屋征收补偿房票安置的实施意见的通知》（以下简称“通知”），通知自5月11日起实施。据通知，南昌市东湖区、西湖区、青云谱区、青山湖区（不含南昌高新技术产业开发区、南昌经济技术开发区）四个中心城区范围内，国有和集体土地上房屋征收与补偿全面推行房票安置。 购买新建商品房的，由辖区房屋征收部门给予被征收人房票票面金额购房使用部分一定比例的购房补助。自出具房票之日起3个月内使用的，给予10%的购房补助；第4个月至第6个月内使用的，给予8%的购房补助；第7个月至12个月内使用的，给予5%的购房补助。 被征收人使用房票购买新建商品房的，按照国家和省有关规定享受税收优惠。

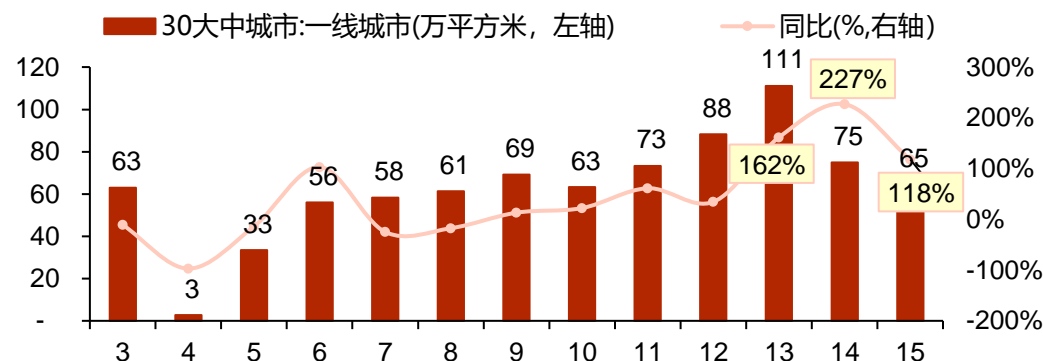
本周（2023.4.7-2023.4.13）30大中城市商品房成交面积303万平，环比-0.1%，环比增速较上周上升30.6pct；同比+33.9%，同比增速较上周下降44.0pct。

分线城市来看，本周一二线城市成交面积环比下降，三线城市成交面积环比上涨：1) 一线城市商品房成交面积65万平，环比-14%（较上周上升18.7pct），同比+118%（较上周下降108.8pct）；2) 二线城市商品房成交面积165万平，环比-1%（较上周上升24.4pct），同比+25%（较上周下降23.3pct）；3) 三线城市商品房成交面积73万平，环比+20%（较上周上升60.4pct），同比+13%（较上周下降62.0pct）。

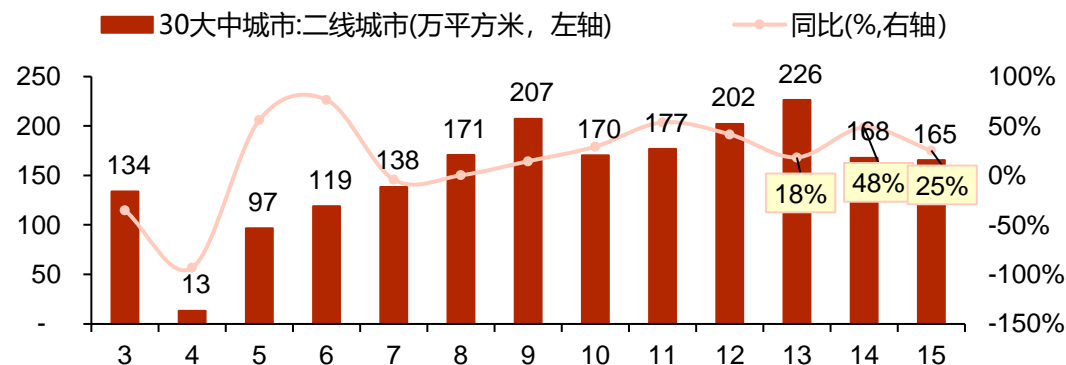
图：2023W3-2023W15 30城商品房周度成交面积和同比



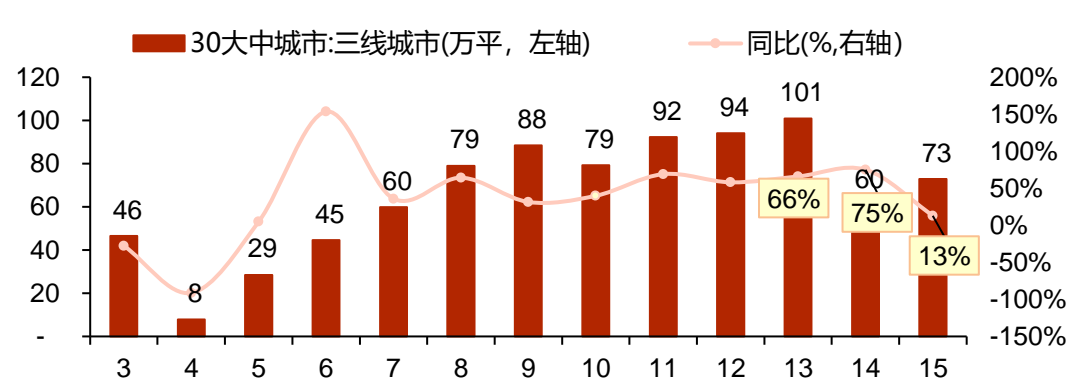
图：2023W3-2023W15一线城市商品房周度成交面积和同比



图：2023W3-2023W15二线城市商品房周度成交面积和同比

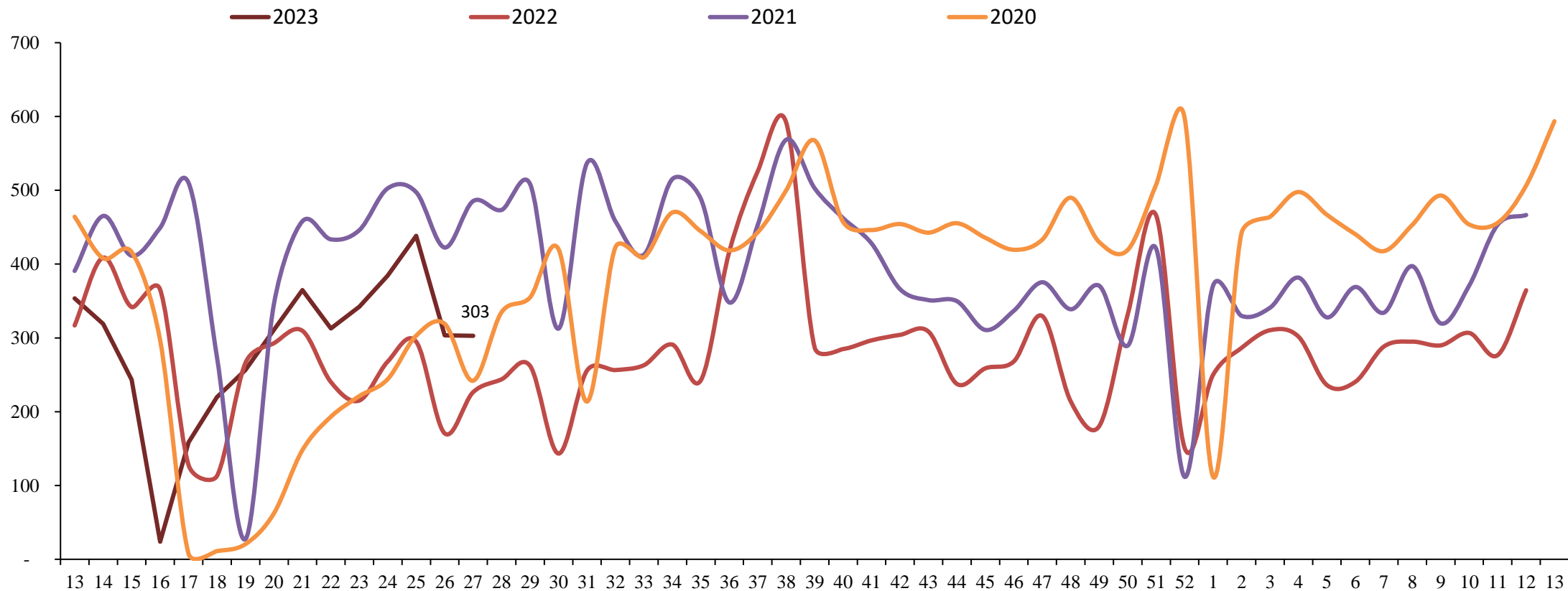


图：2023W3-2023W15三线城市商品房周度成交面积和同比



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年同期中等水平。截至2023年4月13日，30大中城市商品房累计成交面积4334.29万平，同比+9.56%，累计同比涨幅增加1.56pct。

图：2020-2023年30大中城市商品房周度成交面积情况（万平）



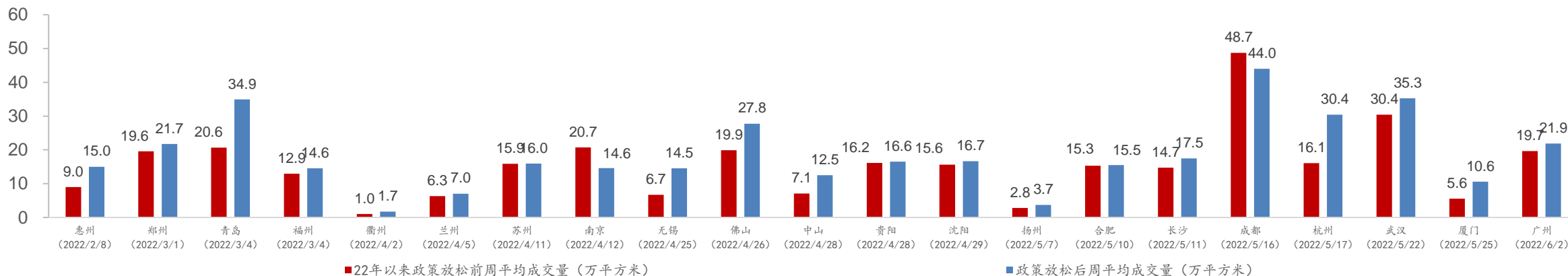
表：本周重点城市本周商品住宅成交情况

	城市	本周成交面积 (万平)	上周成交面积 (万平)	周环比	23年累计成交面积 (万平)	累计同比
一线城市	北京	18.6	19.5	-4%	220.7	15%
	上海	25.1	37.9	-34%	445.4	21%
	广州	14.8	11.6	28%	239.8	30%
	深圳	6.2	6.1	2%	82.1	-26%
二线城市	杭州	18.4	22.4	-18%	277.1	22%
	南京	17.9	15.7	13%	242.2	-19%
	苏州	14.1	13.4	6%	191.0	-14%
	宁波	7.4	8.4	-13%	141.2	13%
	无锡	8.2	8.3	-1%	96.2	14%
	惠州	5.7	4.0	41%	70.9	102%
	佛山	11.7	12.1	-3%	244.2	25%
	珠海	-	-	-	-	-
	福州	2.3	2.7	-13%	56.2	-19%
	武汉	22.9	24.6	-7%	478.0	31%
	成都	46.5	39.0	19%	540.3	-7%
	青岛	19.3	25.7	-25%	344.8	27%
	大连	-	-	-	-	-
	济南	21.7	19.8	10%	317.6	34%
三四线城市	扬州	2.5	1.9	30%	53.0	25%
	嘉兴	2.0	5.0	-60%	41.4	67%
	温州	12.6	17.5	-28%	281.7	132%
	金华	2.4	1.0	-	32.3	-44%
	江阴	2.4	2.1	11%	39.6	39%
	连云港	-	-	-	-	-

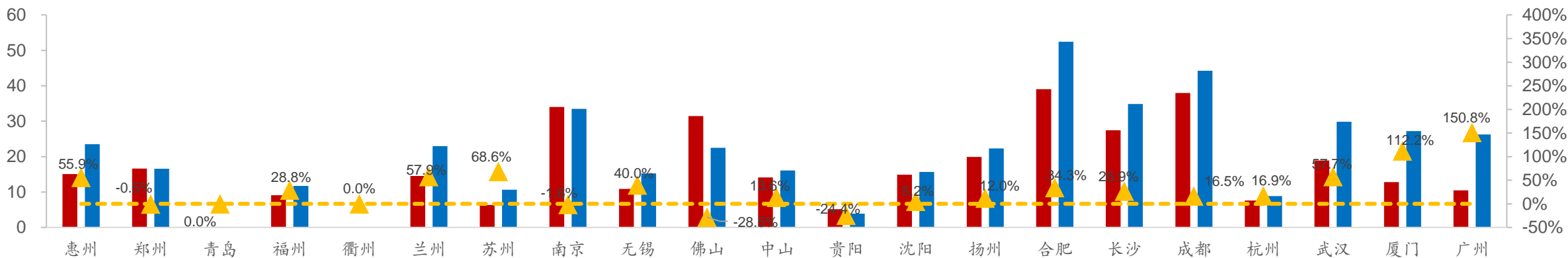
截至2023年4月13日，21个重点监测的已放松四限政策的重点城市中，19城需求出现修复，政策放松后商品房周度平均成交量已超过政策放松前的水平，需求修复的城市数量比上周增加1个。

上述21个四限政策放松城市中，除衢州缺少数据外，郑州、南京、贵阳、佛山环比呈现负增长，其他城市近四周平均成交量环比远四周全部出现改善，其中广州+150.8%、厦门+112.2%、武汉+57.7%、惠州+55.9%、长沙+26.9%。

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4月13日）



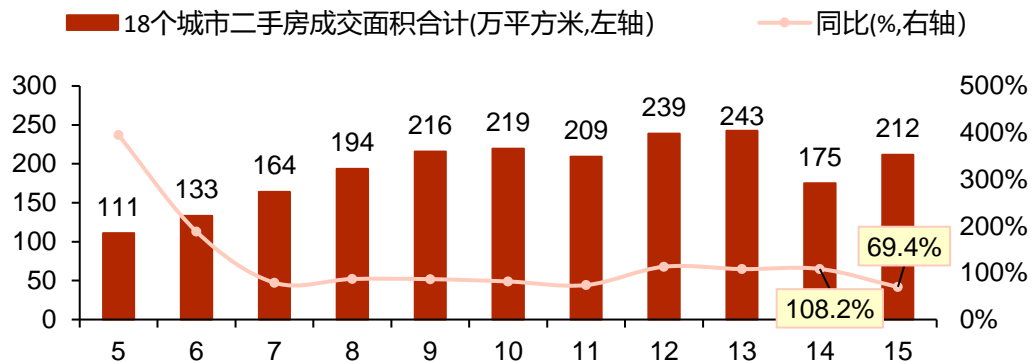
图：2022-2023年21个放松四限政策的重点城市的近四周平均成交量及环比情况（截至2023年4月13日）



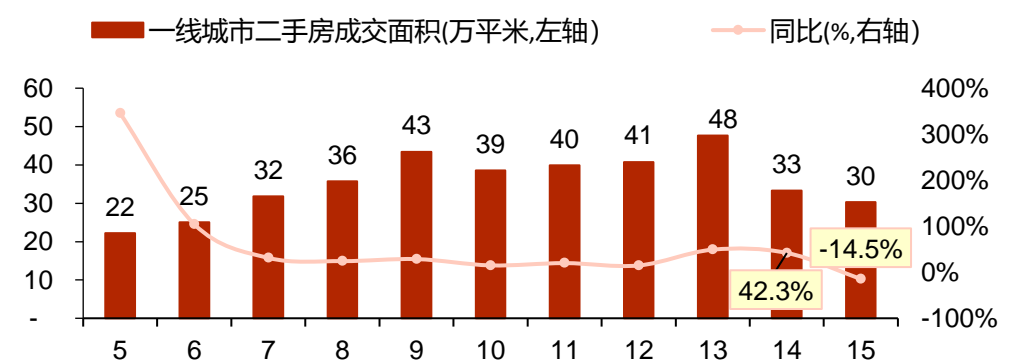
本周（2023.4.6-2023.4.13）18城二手房成交面积212万平，环比+21.1%，环比增速较上周上升49.0pct，同比+69.4%，同比增速较上周下降38.7pct。

分线城市来看，本周一线城市成交面积环比下降，二三线城市成交面积环比上涨：1) 一线城市成交面积30万平，环比-9.0%（较上周上升21.2pct），同比-14.5%（较上周下降56.8pct）；2) 二线城市成交面积171万平，环比+27.1%（较上周上升51.8pct），同比+103.7%（较上周下降34.4pct）；3) 三线城市成交面积11万平，环比+46.8%（较上周上升102.3pct），同比+88.0%（较上周上升13.4pct）。

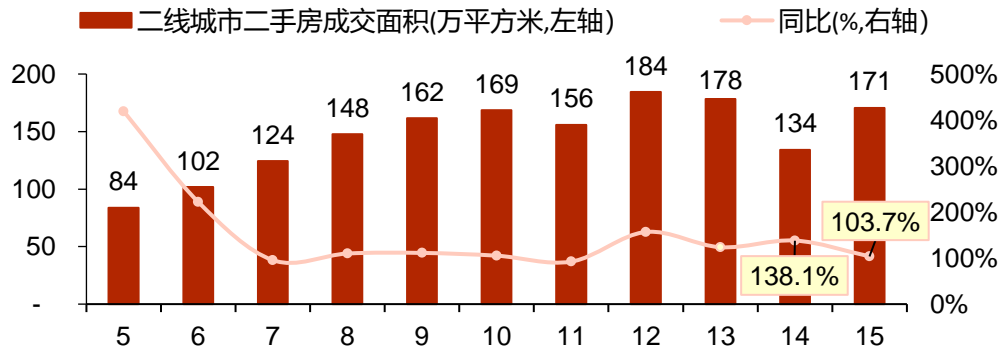
图：2023W5-2023W15 18城二手房周度成交面积和同比



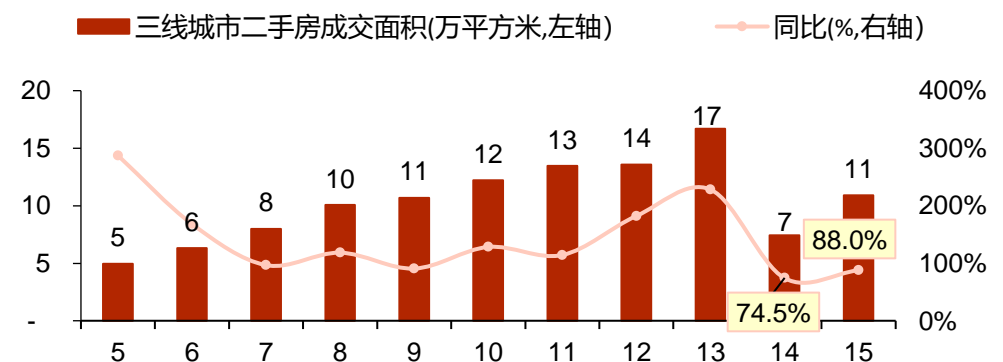
图：2023W5-2023W15 18城中一线城市二手房周度成交面积和同比



图：2023W5-2023W15 18城中二线城市二手房周度成交面积和同比

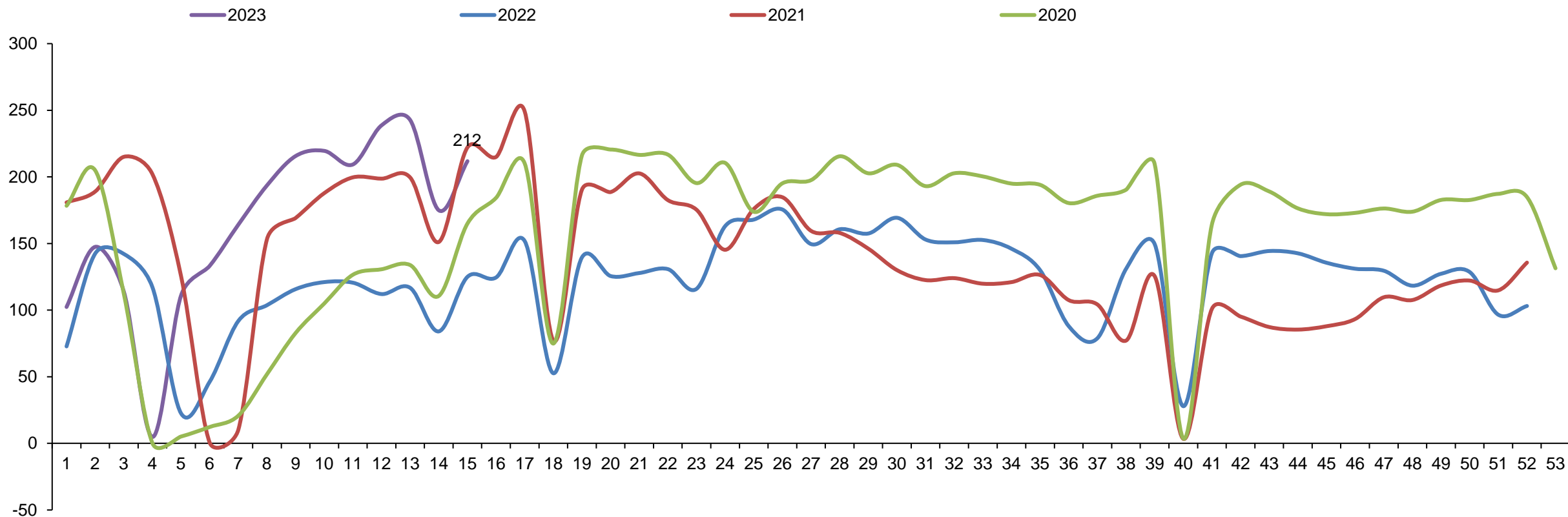


图：2023W5-2023W15 18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



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4月13日，18城二手房累计成交面积2482.57万平，同比+61.9%。

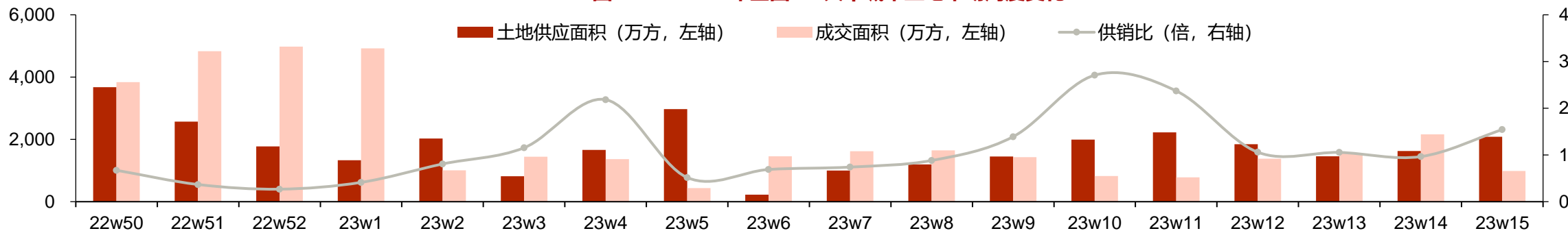
图：2020-2023年18城二手房周度成交面积情况（万平）



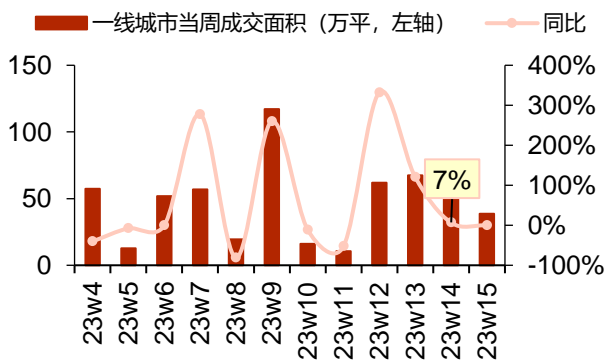
本周（2023年4月8日至4月14日），全国100大中城市土地供应面积1516万平，环比-27%，同比+58%；土地成交面积983万平，环比-54%，同比+17%，溢价率6.8%。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积39万平，环比-22%，土地成交溢价率0%；2) 二线城市土地成交面积223万平，环比-67%，同比-4%，土地成交溢价率7.0%；3) 三线城市土地成交面积722万平，环比-50%，同比+19%，土地成交溢价率7.2%。

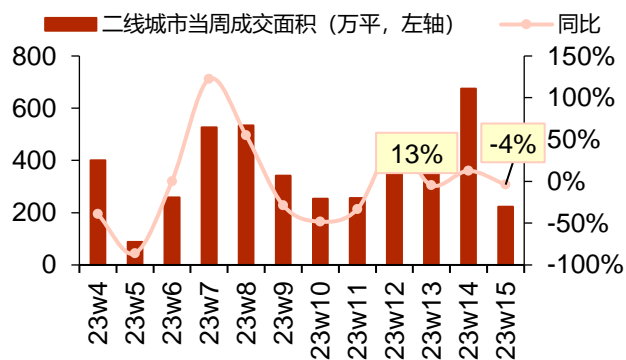
图：2022-2023年全国100大中城市土地市场周度变化



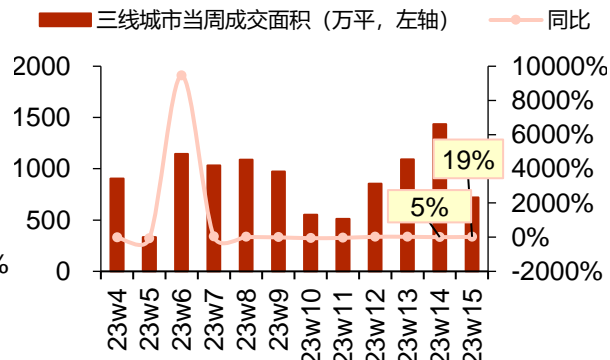
图：一线城市土地市场



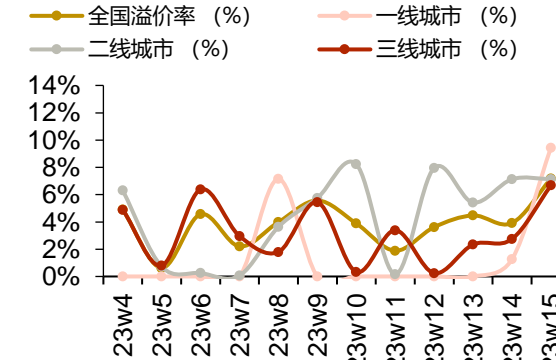
图：二线城市土地市场



图：三线城市土地市场



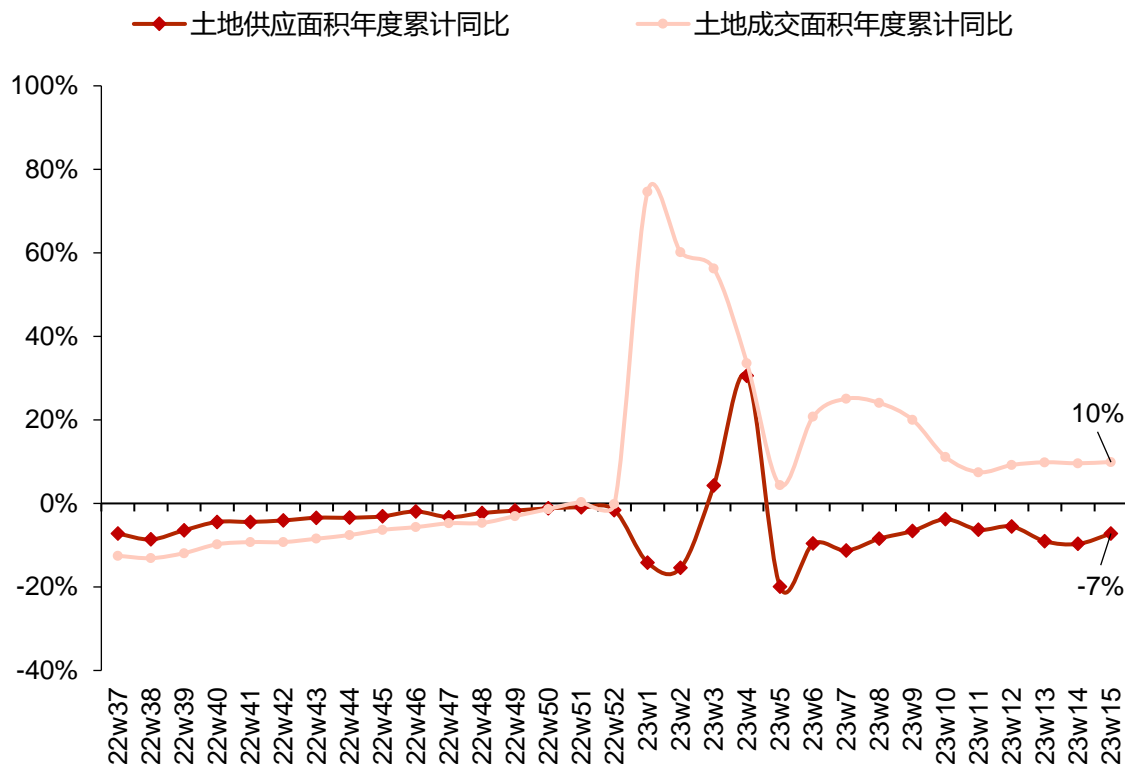
图：各线城市土地市场周溢价情况



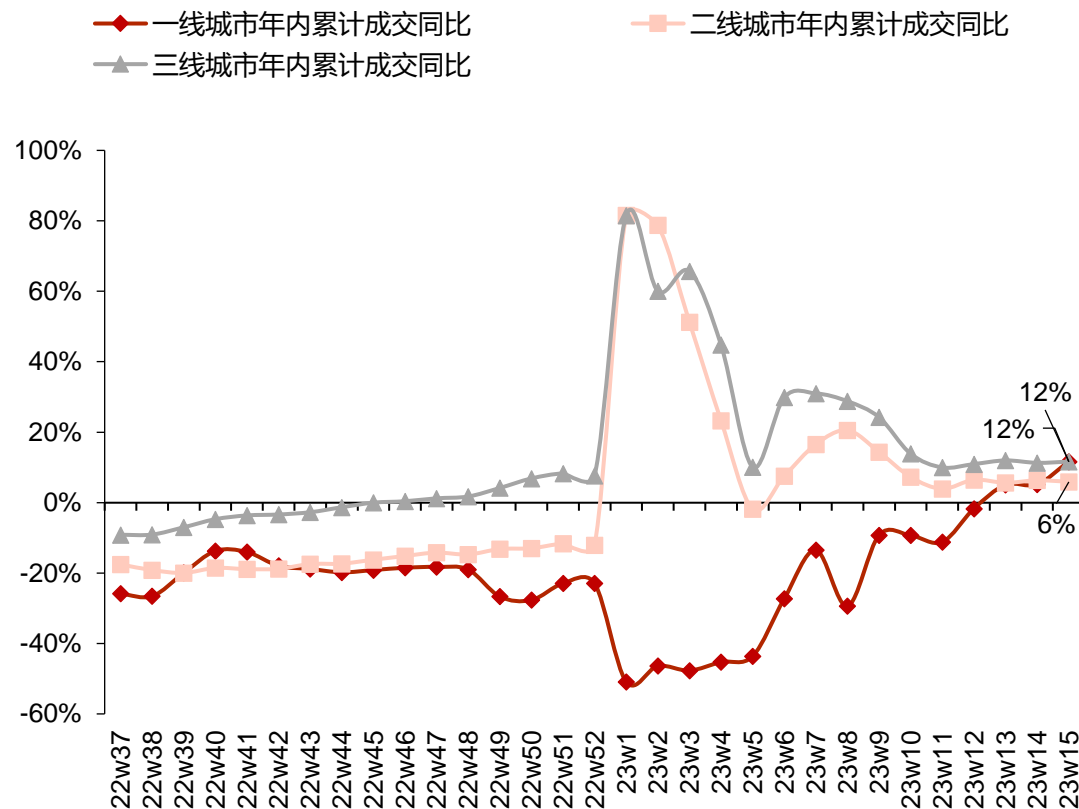
累计数据来看，截至2023年4月14日，全国100大中城市2023年土地累计供应面积24090万平，同比-7%，累计成交面积22982万平，同比+10%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积670万平，累计同比上升12%，同比增速较上周上升6pct；2) 二线城市土地累计成交面积6629万平，累计同比上升6%，同比增速与上周持平；3) 三线城市土地累计成交面积15684万平，累计同比上升12%，同比增速较上周上升0.3pct。

图：2022W35-2023W13全国100大中城市土地市场周度累计同比



图：2022W35-2023W13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	2023-04-11	6.00	4.59%	1.00	一般短期融资券
	中国金茂	2023-04-12	25.00	3.60%	3.00	一般中期票据
	首开股份	2023-04-10	15.00	20230412-20260411,票面利率:3.7400%; 20260412-20280411,票面利率:3.7400%+调整基点	5.00	一般中期票据
	联发集团	2023-04-12	5.00	3.10%	0.49	超短期融资债券
	电建地产	2023-04-14	-	3.30%-4.80%	5.00	一般公司债
		2023-04-14	-	3.00%-4.30%	5.00	一般公司债
	张江高科	2023-04-11	10.00	20230413-20260412,票面利率:3.08%; 20260413-20280412,票面利率:3.08%+调整基点	5.00	一般中期票据
	新世界(中国)地产投资有限公司	2023-04-11	0.01	-	11.95	证监会主管ABS
		2023-04-11	10.00	预期收益率3.5%	11.95	证监会主管ABS
	电子城高科技集团	2023-04-13	7.00	3.17%	0.52	超短期融资债券
北辰实业	2023-04-13	-	20230417-20250416,票面利率:3.74%; 20250417-20260416,票面利率:3.74%+调整基点	3.00	私募债	

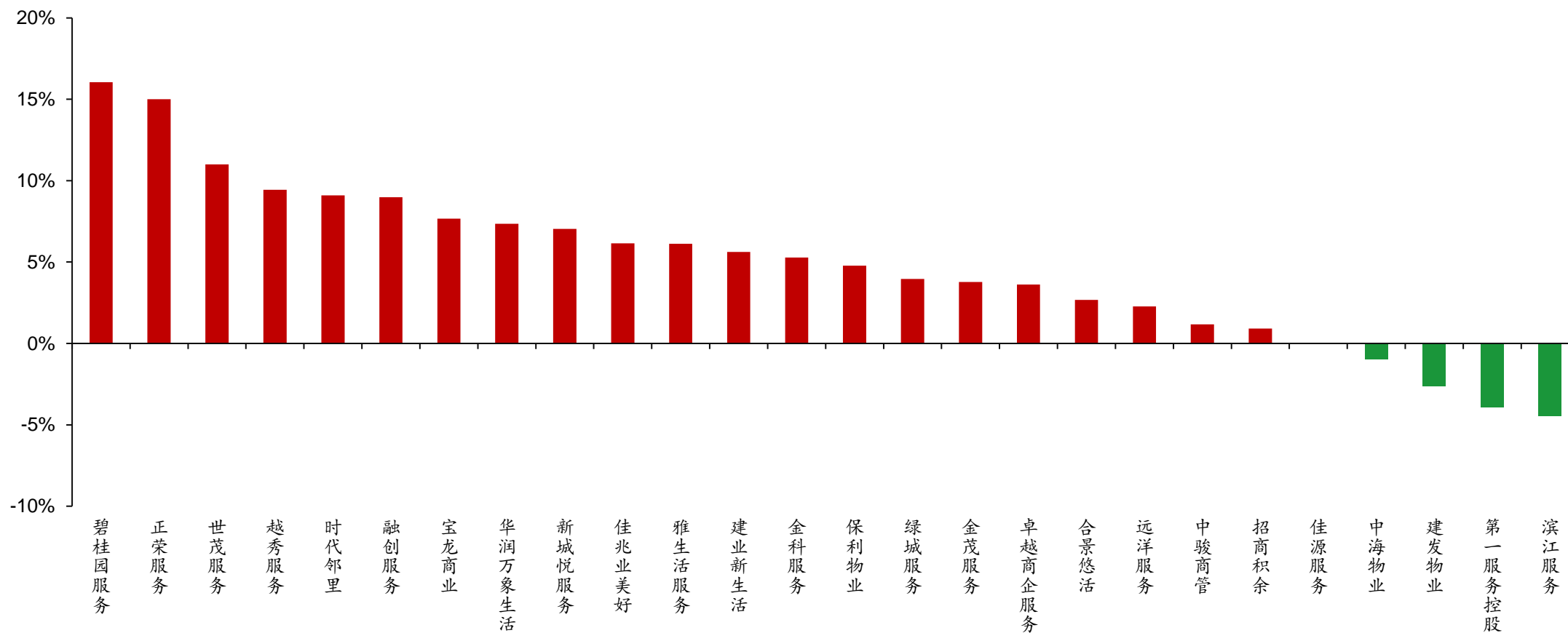
02

物业板块

本周（2023.4.1-2023.4.7）恒生指数上涨0.53%，恒生物业服务及管理上涨5.80%，恒生物业服务及管理跑赢大盘5.28pct，表现强于大市。

重点跟踪标的本周有21家公司上升。其中，表现前5的公司为：碧桂园服务（+16.04%）、正荣服务（+15.00%）、世茂服务（+10.99%）、越秀服务（+9.43%）和时代邻里（+9.09%）。

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	503	19.44	14.90	-23%	1.28	-	1.17	1.40	9.40	-	10.35	8.63	-2.20
1516.HK	融创服务	108	4.20	3.52	-16%	0.41	-	0.23	0.28	6.95	-	12.16	10.29	-0.50
6049.HK	保利物业	273	46.05	49.40	7%	1.53	-	2.52	3.14	26.15	-	15.90	12.75	0.56
0873.HK	世茂服务	52	2.82	2.12	-25%	0.46	-	0.25	0.30	3.73	-	6.86	5.73	-0.26
2869.HK	绿城服务	170	5.18	5.25	1%	0.26	-	0.22	0.27	16.36	-	19.25	15.91	-2.46
1995.HK	旭辉永升服务	53	4.39	3.05	-31%	0.37	0.43	0.51	0.67	6.74	5.78	4.84	3.66	0.27
2669.HK	中海物业	308	8.13	9.37	15%	0.30	-	0.50	0.64	25.36	-	15.19	11.86	0.52
1755.HK	新城悦服务	53	9.20	6.09	-34%	0.62	-	0.65	0.75	7.96	-	7.64	6.60	3.69
9666.HK	金科服务	81	13.70	12.36	-10%	1.62	-	0.92	1.17	6.18	-	10.94	8.56	-0.44
6677.HK	远洋服务	21	2.25	1.80	-20%	0.37	0.38	0.50	0.63	3.94	3.84	2.94	2.32	0.19
0816.HK	金茂服务	37	5.80	4.12	-29%	0.22	-	0.46	0.55	15.17	-	7.20	6.08	0.16
1209.HK	华润万象生活	1,000	39.65	43.80	10%	0.76	-	1.25	1.57	46.93	-	28.45	22.59	1.00
1502.HK	金融街物业	10	2.79	2.80	0%	0.37	-	-	-	6.15	-	-	-	-
9909.HK	宝龙商业	36	6.46	5.62	-13%	0.69	-	0.84	0.98	6.57	-	5.42	4.67	0.54
3913.HK	合景悠活	23	1.73	1.15	-34%	0.33	-	-	-	2.82	-	-	-	-
6989.HK	卓越商企服务	35	3.77	2.86	-24%	0.42	-	0.44	0.51	5.56	-	-	-	-
6668.HK	星盛商业	17	2.12	1.68	-21%	0.18	-	0.19	0.21	7.36	-	-	-	-
001914.SZ	招商积余	164	15.38	15.50	1%	0.48	0.61	0.73	0.90	32.04	-	21.14	17.23	0.91
002968.SZ	新大正	47	21.79	20.62	-5%	1.03	0.97	1.21	1.62	20.02	-	17.01	12.73	2.01
均值										13.44	4.81	12.35	9.97	0.27

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	460	20.87	0.52	6.23
1516.HK	融创服务	540	17.66	0.25	12.41
3319.HK	雅生活服务	284	19.97	0.19	19.36
0123.HK	越秀地产	348	11.25	0.16	9.68
1109.HK	华润置地	255	3.58	0.14	1.24
0817.HK	中国金茂	1,571	11.79	0.09	2.68
2869.HK	绿城服务	311	9.63	0.06	1.43
1209.HK	华润万象生活	54	2.35	0.05	-0.33
1813.HK	合景泰富集团	348	10.19	0.04	8.79
0873.HK	世茂服务	439	17.81	0.03	13.89
0884.HK	旭辉控股集团	2,648	25.42	0.00	19.58
1995.HK	旭辉永升服务	370	21.14	0.00	11.22
0960.HK	龙湖集团	105	1.66	0.00	0.58
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
0688.HK	中国海外发展	840	7.68	-0.01	4.53
9979.HK	绿城管理控股	133	6.60	-0.03	6.60
3990.HK	美的置业	93	6.87	-0.06	1.46
3900.HK	绿城中国	505	19.95	-0.11	4.90
1238.HK	宝龙地产	383	9.25	-0.18	7.66
2669.HK	中海物业	488	14.87	-0.23	-0.60
2669.HK	中海物业	488	14.87	-0.23	-0.60
2007.HK	碧桂园	1,655	5.99	-0.27	4.88
6098.HK	碧桂园服务	337	9.99	-0.29	2.43

03

重点公司公告

□ 房企公司公告

证券	公告日期	标题	内容
新城控股	2023-4-12	2023年3月份及第一季度经营简报	3月份公司实现合同销售金额约79.20亿元，比上年同期下降33.81%；合同销售面积约91.75万平方米，比上年同期下降21.38%。1-3月累计合同销售金额约215.05亿元，比上年同期下降30.76%，累计合同销售面积约251.78万平方米，比上年同期下降20.04%。
华润置地	2023-4-11	截至2023年3月31日止一个月未经审核营运数据	截至2023年3月31日止一个月，该公司及其附属公司实现总合同销售金额约人民币388.0亿元，总合同销售建筑面积约1,718,518平方米，分别按年增加85.7%及120.5%。同期，权益合同销售金额及权益合同销售建筑面积分别约295.1亿元及1,346,313平方米，分别按年增加149.2%及163.2%。2023年累计合同销售金额约人民币790.2亿元，总合同销售建筑面积约3,386,428平方米，分别按年增加71.9%及37.4%。
禹洲集团	2023-4-11	截至2023年3月份未经审核营运数据	2023年3月份的合约销售金额为人民币21.50亿元；销售面积为129,745平方米；平均销售价格为每平方米人民币16,574元。2023年前三个月，本集团实现累计销售金额为人民币54.05亿元；累计销售面积为350,475平方米；平均销售价格为每平方米人民币15,425元。另外，截至2023年3月31日，集团累计的认购未签约金额约为人民币3.48亿元。
天健集团	2023-4-8	关于竞得土地使用权事项的进展公告	2023年3月31日，深圳市天健（集团）股份有限公司竞得深圳市坪山区国有土地使用权，经与联合体其他方商定，各方份额为高新区投资发展集团56.25%，天健地产集团31.25%，深福保集团12.50%。2023年4月6日，天健地产集团按份额比例缴纳了土地价款484,062,500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>