

销售市场筑底震荡，房贷利率有望下调

房地产及物管行业周报

——2023年W33（2023.8.11-8.18）

行业评级：看好

2023年8月20日

分析师	杨凡
邮箱	yangfan02@stocke.com.cn
电话	13916395118
证书编号	S1230521120001
研究助理	吴贵伦

免责声明：

1. 本内容非原报告内容；
2. 报告来源互联网公开数据；如侵权请联系客服微信，第一时间清理；
3. 报告仅限社群个人学习，如需它用请联系版权方；
4. 如有其他疑问请联系微信



行业报告资源群

1. 进群福利：进群即领万份行业研究、管理方案及其他学习资源，直接打包下载
2. 每日分享：6份行研精选报告、3个行业主题
3. 报告查找：群里直接咨询，免费协助查找
4. 严禁广告：仅限行业报告交流，禁止一切无关信息



微信扫码，长期有效

知识星球 行业与管理资源

专业知识社群：每月分享8000+份行业研究报告、商业计划、市场研究、企业运营及咨询管理方案等，涵盖科技、金融、教育、互联网、房地产、生物制药、医疗健康等；已成为投资、产业研究、企业运营、价值传播等工作助手。



微信扫码，行研无忧

- **政策面：**证监会支持“一企一策”化解大型房企债券违约风险，各地需求侧政策调整持续。中央：1) 央行：1年期MLF中标利率从2.65%下调至2.50%，7天逆回购利率从1.90%下调至1.80%，分别下调15个和10个基点。2) 证监会：继续支持房地产市场平稳健康发展政策措施落地，将加快推动REITs常态化发行和高质量扩容，坚持“一企一策”，稳妥化解大型房企债券违约风险。各地：1) 湖北省决定率先开展智慧小区建设试点工作。将首先在武汉、襄阳、宜昌率先开展智慧小区建设试点工作，鼓励其余市、州积极参与；2) 深圳市发布新策支持民间资本参与重大项目建设，鼓励民间投资项目参与REITs试点，支持民间投资参与盘活国有存量资产、城市老旧资源；3) 西安市拟降低辖内个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限；4) 四川省、昆明市等优化公积金相关政策。
- **基本面：**本周新房市场环比微涨，二手房市场环比微降。本周30大中城市商品房成交面积181万平，环比+3.1%，环比增速较上周上升29.7pct；同比-29.9%，同比增速较上周下降3.9pct。分线城市来看，本周一、二线城市成交面积环比上升，三线城市环比下降。本周18城二手房成交面积125万平，环比-0.8%，环比增速较上周下降7.5pct，同比-18.1%，同比增速较上周下降1.6pct。分线城市来看，本周一线、三线城市成交面积环比上升，二线城市环比下降。
- **板块行情：**本周SW房地产下跌1.93%，房地产跑赢大盘0.66pct，表现强于大市。本周恒生指数下跌5.89%，恒生地产建筑业下降5.78%，房地产跑赢大盘0.11pct，表现强于大市。恒生物业服务及管理下跌6.41%，恒生物业服务及管理跑输大盘0.52pct，表现弱于大市。
- **本周观点：**本周中期借贷便利利率（MLF）再度下调，1年期MLF中标利率及7天逆回购利率分别下调15个和10个基点。根据央行数据，截至6月末，全部343个城市（地级及以上）中，100个城市下调或取消了首套房贷利率下限。我们认为，本次降息为继6月央行降息后的再次调整，能够推动5年期LPR及房贷利率进一步下调，居民购房成本有望继续降低，从而助力购房情绪改善；此外，8月以来各地放松政策持续落地，从中央及各地出台调整政策的节奏上来看，我们认为当前已进入政策加速落地阶段。根据本周国家统计局数据，1-7月商品房销售面积6.7亿平方米，同比-6.5%，累计降幅降至2023年新低；商品房销售额7.0万亿元，同比-1.5%，自3月之后累计同比首次转负。本周新房市场环比微涨3.1%，二手房市场环比微降0.8%。我们认为，政策调整对当前一二线城市基本面企稳有重要作用，当前市场销售边际的持续下行可能会再次加速一二线城市供需两端政策的落地节奏。
- **我们看好：**一二线城市国企在此轮周期修复中的成长性。总量高位向下，规模越大的房企增长弹性可能越受约束，而地方企业得益于属地资源优势市占率增长潜力更大。看好：北京的【城建发展】、深圳的【天健集团】、广州的【越秀地产】、杭州的【滨江集团】，以及流通性较好且布局一二线比例较高的头部房企【招商蛇口、华发股份、建发股份】。
- **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；3) 行业回暖速度不及预期。

目录

CONTENTS

01 地产板块

02 物业板块

03 公司公告

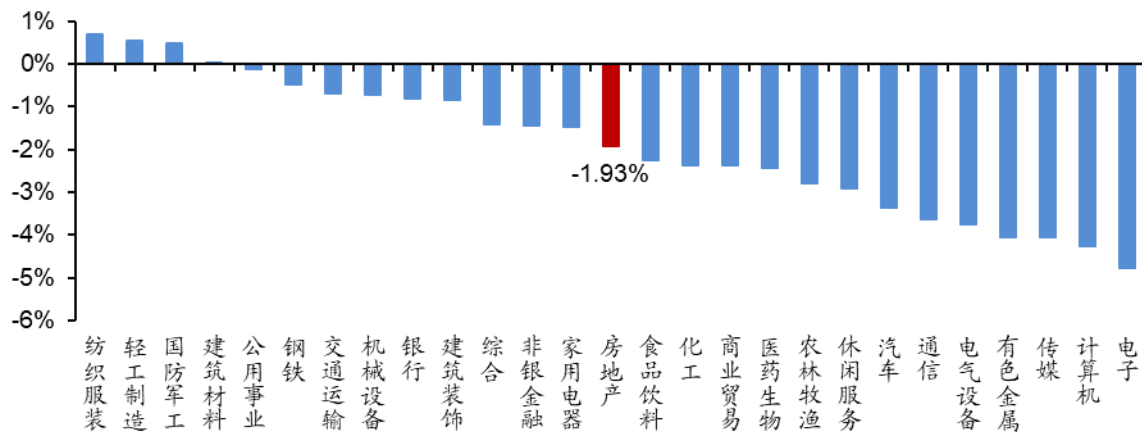
01

地产板块

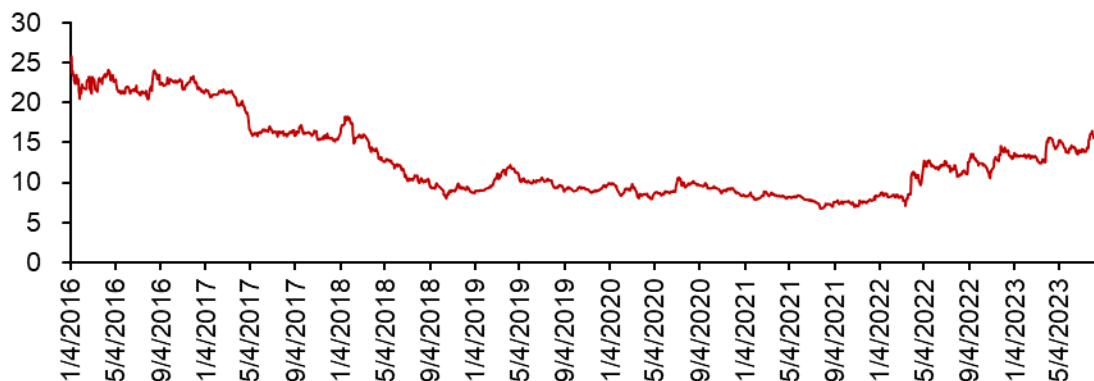
本周（2023.8.11-2023.8.18）沪深300下跌2.58%，**SW房地产下跌1.93%，房地产跑赢大盘0.66pct，表现强于大盘。**从SW一级各板块表现来看，本周纺织服装板块领涨，房地产本周收益率排名第14，表现位于低水平。

恒生指数下跌5.89%，恒生地产建筑业下跌5.78%，房地产跑赢大盘0.11pct，表现强于大盘。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5，表现位于低水平。

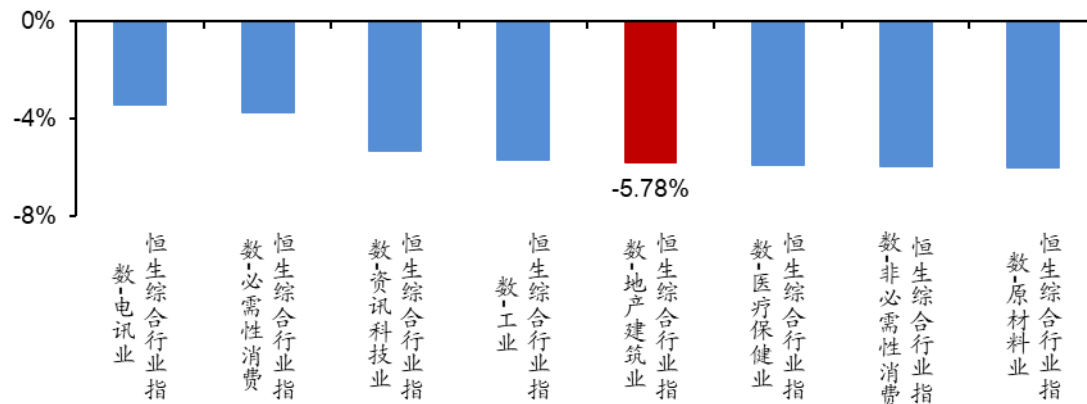
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



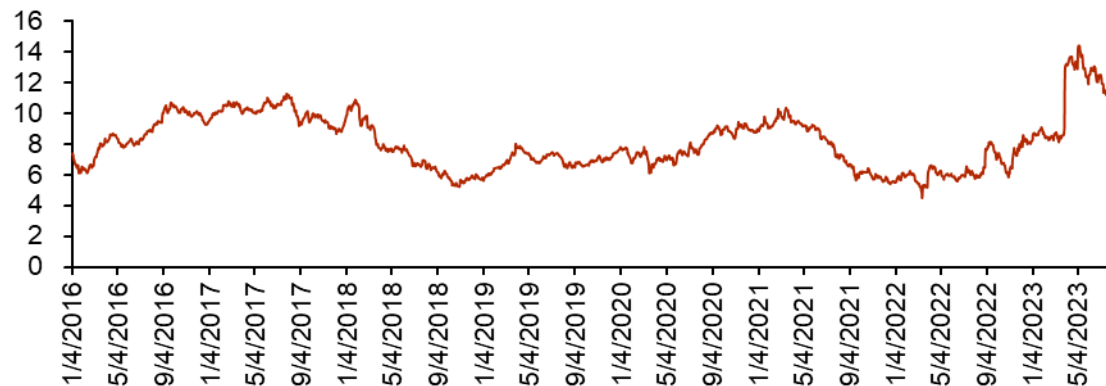
图：本周A股房地产板块估值：申万房地产PE（TTM）



图：本周H股恒生指数行业各板块涨跌幅



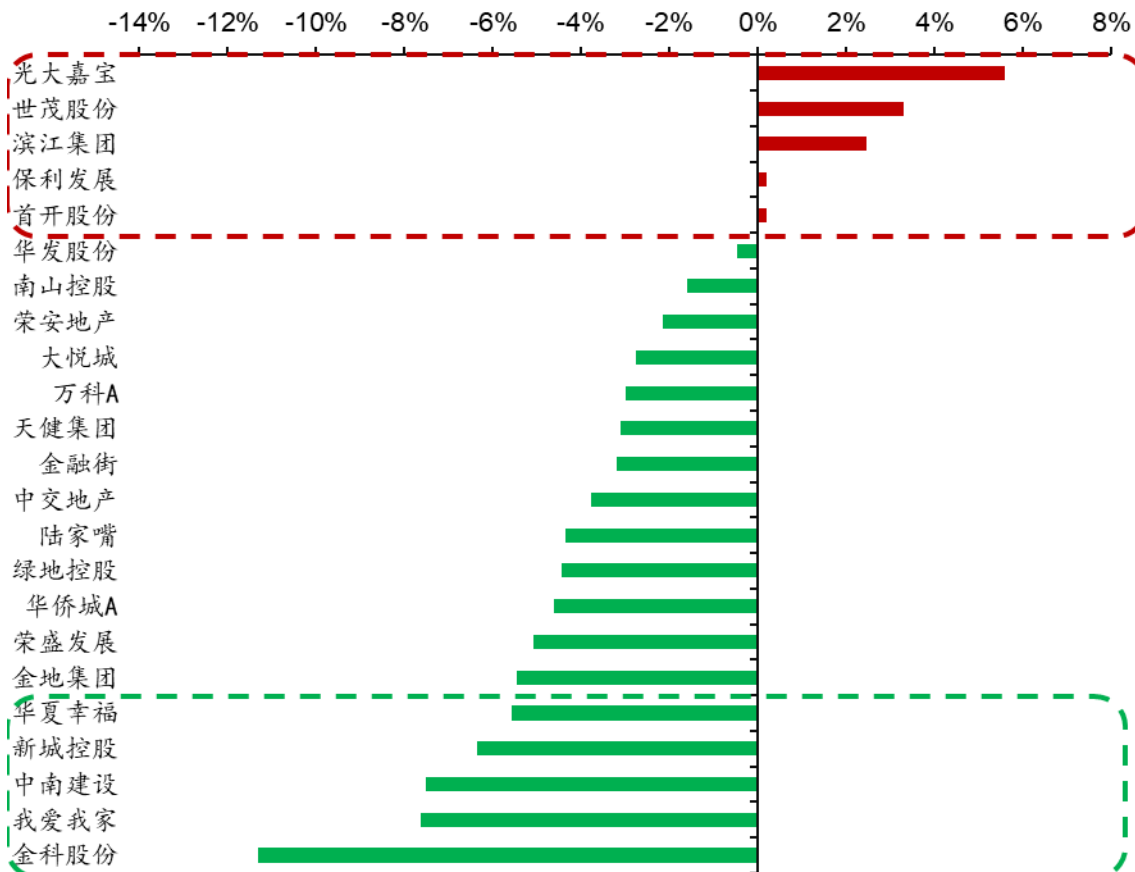
本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE（TTM）



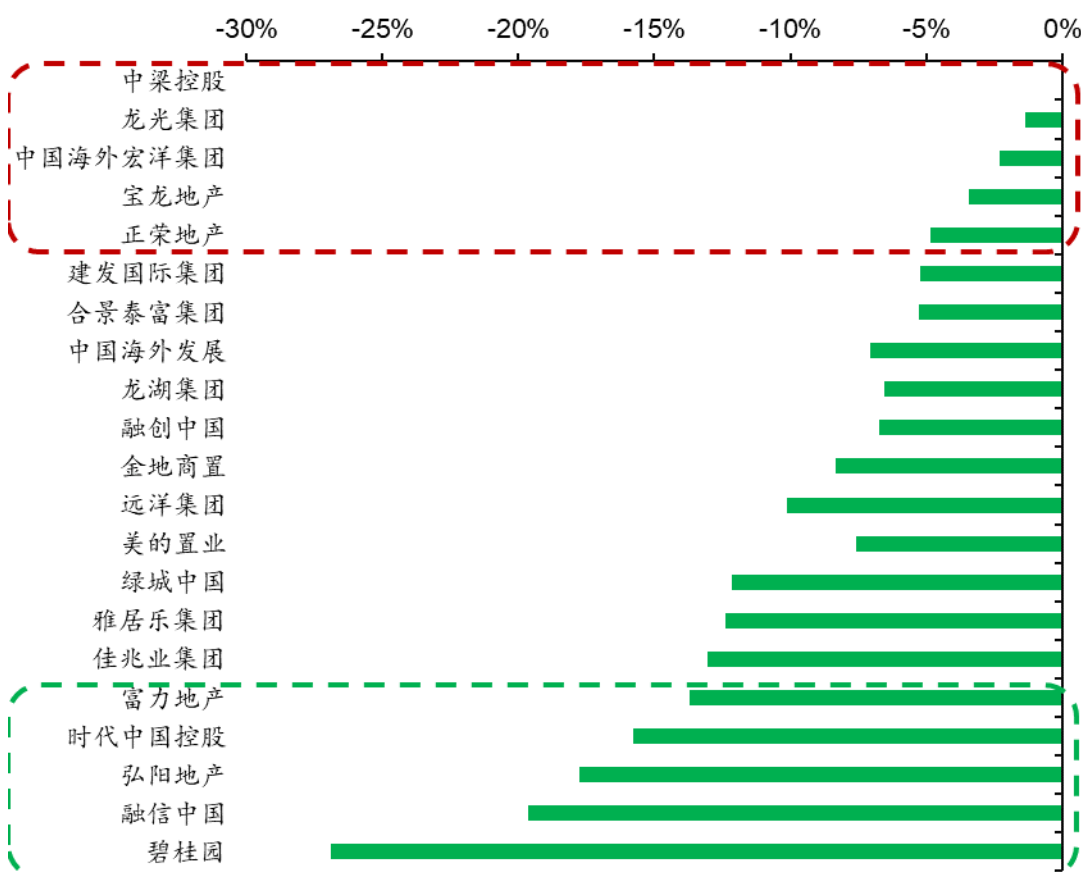
本周（2023.8.11-2023.8.18）A股标的中有6家公司上升。其中，表现前5的公司为：**光大嘉宝（+5.59%）、世茂股份（+3.31%）、滨江集团（+2.47%）、招商蛇口（+2.06%）和保利发展（+0.21%）。**

H股标的中没有公司上升。其中，表现前5的公司为：**中梁控股（0.00%）、龙光集团（-1.37%）、中国海外宏洋集团（-2.30%）、宝龙地产（-3.41%）和正荣地产（-4.85%）。**

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



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)			
					2022A	2023E	2024E	2025E	2022A	2023E	2024E	2025E
万科A	1,586	18.20	14.31	-21%	2.03	1.94	2.02	2.14	7.05	7.37	7.08	6.69
保利发展	1,695	15.13	14.16	-6%	2.34	1.73	1.94	2.19	6.06	8.18	7.30	6.46
招商蛇口	1,159	12.63	13.90	10%	0.96	0.80	1.18	1.45	14.46	17.41	11.81	9.59
金地集团	353	10.23	7.81	-24%	2.00	1.43	1.52	1.65	3.90	5.47	5.14	4.74
华侨城A	374	5.33	4.56	-14%	0.13	0.16	0.32	0.47	36.08	29.12	14.46	9.73
新城控股	329	20.50	14.58	-29%	2.58	1.92	2.26	2.62	5.65	7.59	6.44	5.57
金融街	145	5.25	4.85	-8%	0.57	0.43	0.43	0.61	8.57	11.41	11.19	7.98
滨江集团	322	8.83	10.36	17%	1.25	1.45	1.73	2.02	8.32	7.16	5.98	5.14
中南建设	71	2.19	1.85	-16%	0.07	0.07	-	-	28.42	26.62	-	-
大悦城	181	3.76	4.22	12%	0.03	0.17	0.26	0.40	158.65	24.35	16.50	10.62
金科股份	105	1.91	1.96	3%	0.75	0.66	0.69	0.00	2.63	2.96	2.85	-
华发股份	228	9.06	10.76	19%	1.63	1.38	1.57	1.76	6.60	7.78	6.87	6.12
天健集团	116	5.46	6.23	14%	1.22	1.09	1.15	1.21	5.10	5.71	5.42	5.13
首开股份	125	5.69	4.84	-15%	-0.05	0.17	0.28	0.41	-97.38	28.27	17.07	11.84
均值									13.86	13.53	9.09	7.47
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)			
					2022A	2023E	2024E	2025E	2022A	2023E	2024E	2025E
中国海外宏洋集团	121	3.39	3.40	0%	-	1.00	1.05	1.18	-	2.76	2.63	2.33
越秀地产	376	9.45	9.33	-1%	-	1.09	1.24	1.40	-	6.95	6.11	5.41
中国海外发展	1,760	20.60	16.08	-22%	-	2.50	2.74	3.07	-	5.22	4.75	4.24
中国金茂	149	1.68	1.12	-33%	-	0.26	0.29	0.33	-	3.53	3.08	2.79
旭辉控股集团	79	1.10	0.76	-31%	-0.21	0.19	0.33	0.00	-2.99	3.28	1.86	-
龙湖集团	1,049	24.30	16.54	-32%	-	3.94	4.13	4.51	-	3.40	3.24	2.97
华润置地	2,268	35.75	31.80	-11%	-	4.42	4.89	5.38	-	5.83	5.27	4.79
宝龙地产	35	1.57	0.85	-46%	-	-	-	-	-	-	-	-
建发国际集团	367	22.75	19.86	-13%	-	3.03	3.86	4.68	-	5.32	4.17	3.44
融创中国	60	4.58	1.11	-76%	-	-	-	-	-	-	-	-
碧桂园	210	2.67	0.76	-72%	-	0.23	0.23	0.30	-	2.68	2.68	2.08
远洋集团	27	1.09	0.36	-67%	-	-	-	-	-	-	-	-
绿城中国	185	11.40	7.32	-36%	-	1.87	2.19	2.66	-	3.17	2.71	2.23
美的置业	96	12.04	6.71	-44%	2.04	1.47	1.48	1.52	2.66	3.71	3.68	3.58
均值									-0.17	4.17	3.65	3.39

方式	时间	部门/城市	细节详述
中央	8月15日	国家统计局	8月15日，在国务院新闻办举行的2023年7月份国民经济运行情况新闻发布会上，国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖表示， 目前房地产市场总体处于调整阶段 ，部分房企经营遇到一定困难，特别是一些龙头房企债务风险有所暴露，影响市场预期。 但要看到这些问题是阶段性的，随着市场调整机制逐步发挥作用，房地产市场政策调整优化，房企风险有望逐步得到化解。
	8月15日	央行	8月15日，为对冲税期高峰等因素影响，维护银行体系流动性合理充裕，人民银行开展2040亿元公开市场逆回购操作和4010亿元MLF操作，充分满足金融机构需求。 1年期MLF中标利率从2.65%下调至2.50%，7天逆回购利率从1.90%下调至1.80%，分别下调15个和10个基点。
	8月16日	中央国家机关住房 资金管理中心	8月16日，中央国家机关住房资金管理中心发布《 关于优化住房公积金提取政策进一步规范提取行为的通知 》提出， 充分保障疏解单位职工提取需求、促进合理购房提取。
	8月17日	央行	8月17日，央行发布2023年第二季度中国货币政策执行报告提出， 适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展。 同时提出， 继续落实首套房贷利率政策动态调整机制。 截至6月末，全部343个城市（地级及以上）中，100个城市下调或取消了首套房贷利率下限。其中，87个城市下调了首套房贷利率下限，较全国下限低10~40个基点，13个城市取消了首套房贷利率下限。
	8月18日	证监会	8月18日，证监会有关负责人就活跃资本市场、提振投资者信心答记者问时表示， 将加快推动REITs常态化发行和高质量扩容 ，推出REITs相关指数及REITs指数基金，优化REITs估值体系、发行询价机制，培育专业REITs投资者群体，加快推动REITs市场与香港市场互联互通。 坚持底线思维，全力做好房地产、城投等重点领域风险防控。 适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势， 继续抓好资本市场支持房地产市场平稳健康发展政策措施落地见效。保持房企股债融资渠道总体稳定，支持正常经营房企合理融资需求。坚持“一企一策”，稳妥化解大型房企债券违约风险。

方式		时间	部门/城市	细节详述
各地因城施策	住房公积金政策	8月14日	安徽阜阳	8月14日，安徽省阜阳市住房公积金管理中心发布《关于调整各类人才公积金贷款优惠政策的通知》 调整各类人才公积金贷款，最高可在原有额度上增加二十万元。 同日阜阳市发布《关于开展偿还住房商贷委托按月划转公积金业务的通知》，根据阜阳市相关文件要求， 阜阳市缴存职工使用商业贷款购房的，可申请办理偿还住房商贷委托按月划转公积金业务。
		8月14日	山东青岛	8月14日，青岛市住房公积金管理中心发布关于优化租赁住房提取住房公积金有关事项的通知， 涉及完善住房公积金“租购衔接”政策、推行“住房公积金支付”房租新模式等。租房提取住房公积金最高额度可达3000元。
		8月15日	安徽合肥	8月15日，合肥市住房公积金管理中心发布关于公开征求《关于进一步优化住房公积金使用政策的通知（征求意见稿）意见的公告》。意见稿显示， 缴存人使用公积金贷款购买一星级及以上居住类绿色建筑（新建商品住宅）的，计算最高可贷额度时上浮20%，上浮后贷款额度不得超过合肥市规定的相应档次贷款额度上限标准。
		8月15日	浙江温州	8月15日，浙江省温州市住房公积金管理中心发布《关于进一步完善我市住房公积金业务政策规定的通知》。 明确个人住房贷款首付比例。缴存职工家庭购买、建造、翻建、大修家庭首套住房，申请个人住房公积金贷款的，贷款最低首付款比例20%；购买、建造、翻建、大修家庭第二套住房，申请个人住房公积金贷款的，贷款最低首付款比例40%。 同时，温州市将调高并统一全市住房公积金贷款额度。
		8月16日	四川（成都、德阳、眉山、资阳）	近日，成都住房公积金管理委员会等4部门下发了《关于成德眉资缴存职工在四市区域内非缴存地购房有关公积金贷款政策措施的通知》 一,成德眉资缴存职工在四市区域内非缴存地购房，可向缴存地公积金中心申请公积金贷款。最高贷款额度不超过房屋所在地限额标准，由四市公积金管委会另行公布。二,建立流动性控制机制，以公积金个人住房贷款率90%作为流动性控制标准，高于该标准的公积金中心可暂停执行本政策措施。
	限购放松政策	8月16日	浙江金华	8月16日起， 2021年8月3日至2022年6月9日期间在金华市区范围内购买的新建商品住宅和二手住宅将不再受限售政策的约束。金华楼市开放度将有所提升。
	住房贷款政策	8月15日	陕西西安	8月15日消息，西安市正在研究调整个人住房贷款政策， 拟降低辖内个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限。相关调整落地后，西安限购区域个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限将与全国政策下限保持一致。
		8月15日	福建福州	8月15日消息，福州拟优化住房信贷政策， 降低部分购房群体首付比例，以进一步支持改善性住房需求。本次调整拟对已有一套住房且房贷尚未还清、再次申请个人住房贷款的购房人，首付比例由目前的50%下调至40%。 主要是为了支持改善性住房需求，降低改善性购房首付压力。

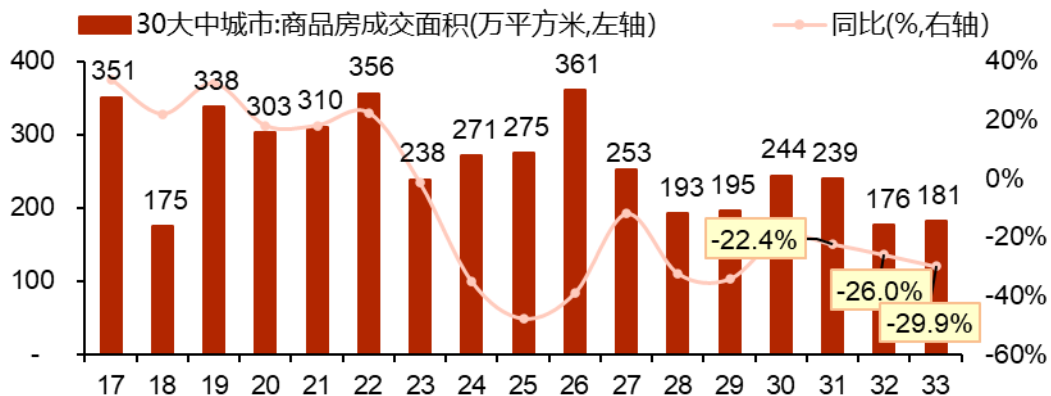
方式		时间	部门/城市	细节详述
各地因城施策	住房公积金政策	8月17日	四川	近日，四川省住房和城乡建设厅称将加大督促指导各地因城施策落实好相关政策要求，推进有条件的地区开展再交易房“带押过户”住房公积金贷款业务，有效衔接支持刚性和改善性住房需求。
		8月17日	云南昆明	8月17日，昆明市住房公积金管理中心发布新政，为有效支持缴存职工家庭的刚性住房需求，生育二孩、三孩的缴存职工家庭购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高额度分别上浮20%、30%。
	城市建设政策	8月14日	香港	近日，香港市区重建局表示，将以“焕然懿居第三座”为试点，实行“预防性维修”理念的楼宇建造和管理模式，制定可将楼宇设计寿命提升至75年的方案。
		8月15日	湖北	近日，湖北省住建厅颁发了《关于开展智慧小区建设试点工作的通知》，决定率先开展智慧小区建设试点工作。在试点范围方面，湖北首先在武汉、襄阳、宜昌率先开展智慧小区建设试点工作，鼓励其余市、州积极参与。
	住房租赁政策	8月16日	上海	8月16日，上海市房屋管理局发布关于印发《上海市住房租赁公共服务平台管理规定》的通知。明确在上海市从事住房租赁经营活动的住房租赁企业（含分公司、个体工商户，下同），应当自领取营业执照或者经批准增加“住房租赁”经营范围之日起30日内，向登记注册所在地的区房屋管理部门备案。
	项目融资政策	8月17日	广东深圳	深圳近日发布《关于促进民营经济做大做强做优做强若干措施》中提到，要加强民营企业融资支持，设立50亿元中小微企业银行贷款风险补偿资金池，适当降低资金池入池门槛、提高补偿比例，降低政府性融资担保机构小微企业融资担保费率至1%以下。支持民间资本参与重大项目建设，鼓励民间投资项目参与基础设施领域不动产投资信托基金(REITS)试点，支持民间投资参与盘活国有存量资产、城市老旧资源。
	组合政策	8月16日	四川雅安	四川省雅安市经开区发布《支持刚性和改善性住房需求确保房地产市场平稳健康发展的十五条措施》，涉及容缺办理相关规划和建设许可手续、优化预售资金监管、支持房地产开发企业和项目的合理融资需求、鼓励房地产企业促销、支持刚性和改善性住房需求、支持居民换购住房等。
		8月17日	江西南昌	8月17日，南昌市人民政府办公室印发了《关于印发促进我市房地产市场平稳健康发展的若干政策措施的通知》以调整优化房地产政策，更好支持刚性和改善性住房需求，促进房地产行业平稳健康发展。该通知共有购房契税补贴、推行货币化和“房票”安置方式、优化房地产用地供应、优化住房公积金使用政策、优化土地出让价款缴纳期限、支持商业库存加快去化、满足房企合理融资需求等十五项措施。
		8月18日	山西太原	8月18日，太原市政府办公室近日印发《关于促进房地产市场平稳发展的若干措施》主要内容有七项。满足刚性住房需求。落实差别化住房信贷政策。在全市购买新建商品住房的，按照中国人民银行、国家金融监督管理总局有关政策下限执行首套房和二套房最低按揭贷款首付比例和贷款利率。同时，支持山西中部城市群区域内居民在我市购房。对山西中部城市群区域内居民以及来并就业新市民，在全市购买商品住房的，在购房资格审核、商业银行贷款、住房公积金贷款等方面，享受与我市居民同等待遇。

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

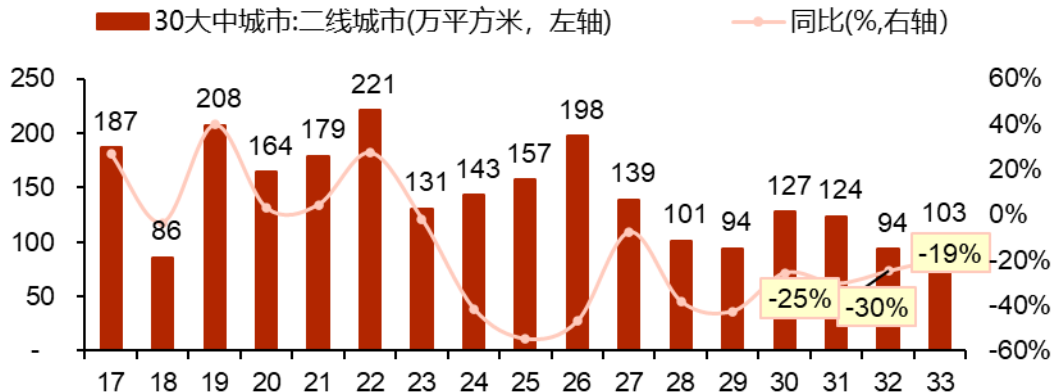
本周（2023.8.10-2023.8.17）30大中城市商品房成交面积181万平，环比+3.1%，环比增速较上周上升29.7pct；同比-29.9%，同比增速较上周下降3.9pct。

分线城市来看，本周一、二线城市成交面积环比上升，三线城市环比下降：1) 一线城市商品房成交面积42万平，环比+3.0%（较上周上升38.0pct），同比-38.0%（较上周下降3.9pct）；2) 二线城市商品房成交面积103万平，环比+10.0%（较上周下降34.4pct），同比-19%（较上周上升5.5pct）；3) 三线城市商品房成交面积36万平，环比-13.0%（较上周上升9.2pct），同比-43%（较上周下降24.1pct）。

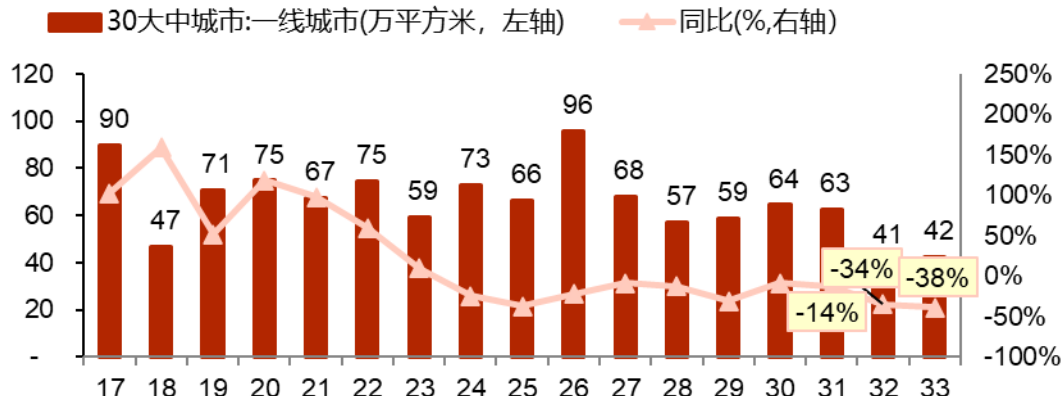
图：2023W17-2023W33 30城商品房周度成交面积和同比



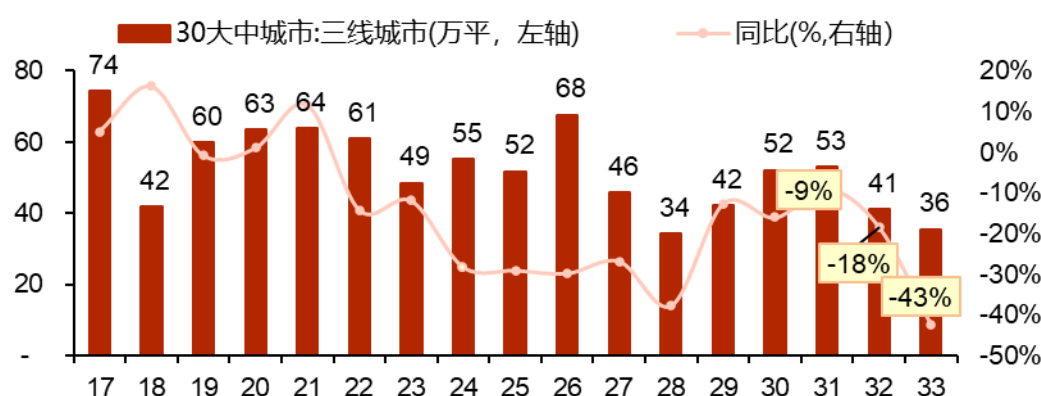
图：2023W17-2023W33 二线城市商品房周度成交面积和同比



图：2023W17-2023W33 一线城市商品房周度成交面积和同比

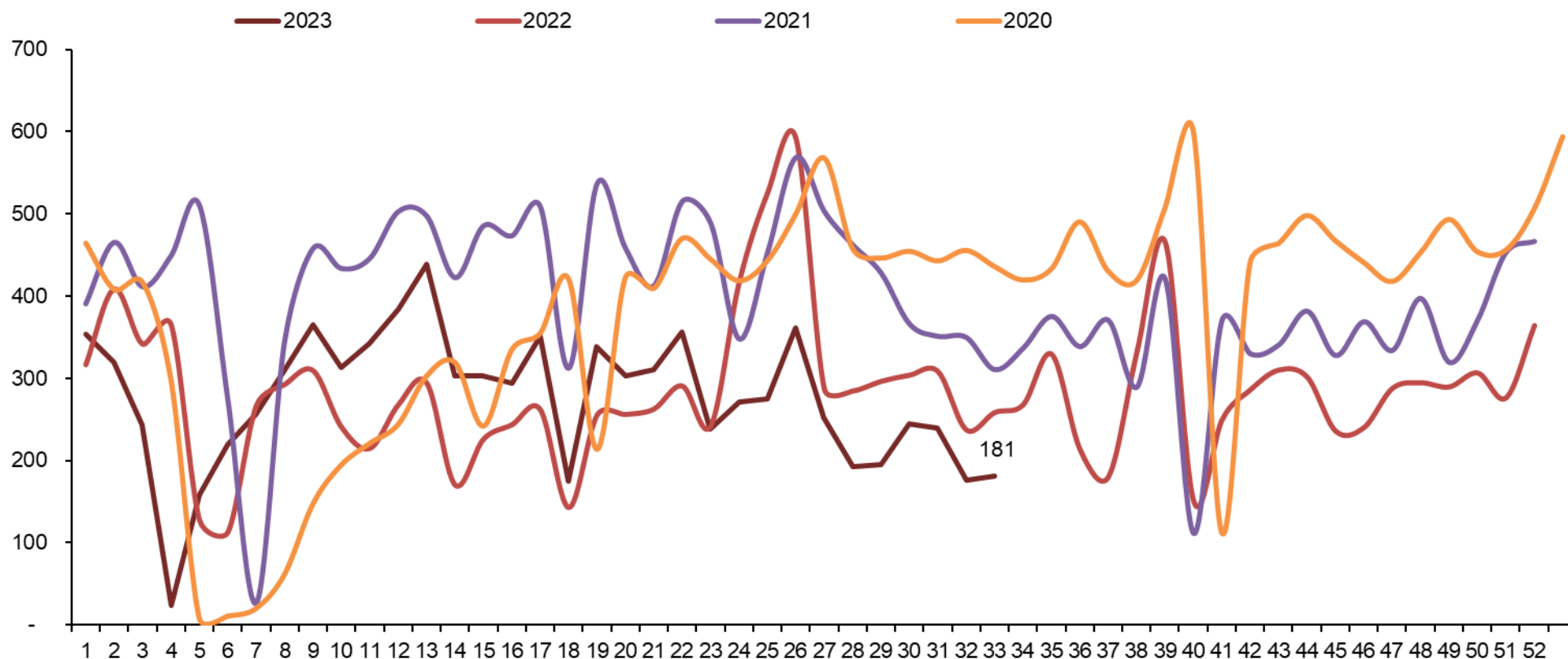


图：2023W17-2023W33 三线城市商品房周度成交面积和同比



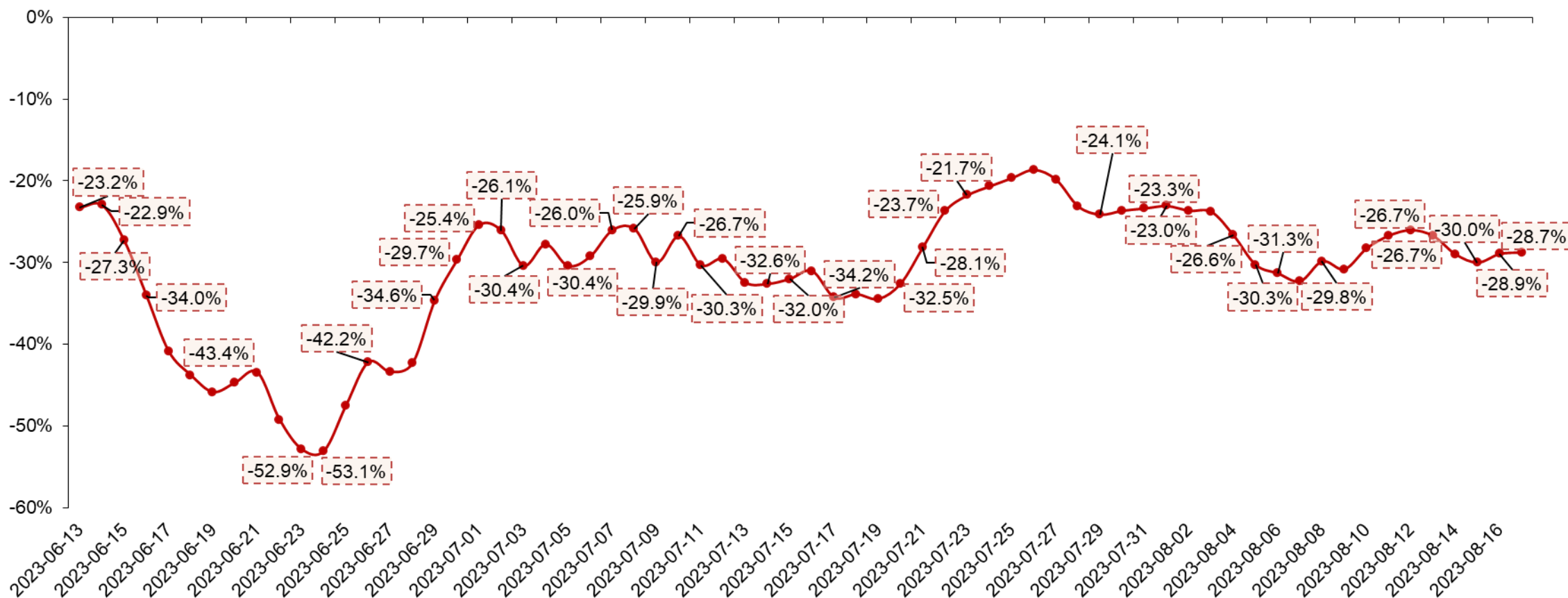
对比历史三年成交数据，本周30大中城市商品房成交面积处于近4年同期较低水平。截至2023年8月17日，30大中城市商品房累计成交面积9088.25万平，同比-3.57%，累计同比涨幅下降0.74pct。

图：2020-2023年30大中城市商品房周度成交面积情况（万平）



30大中城市商品房销售成交面积7日滚存同比自6月开始保持波动状态，6月末开始逐渐回升，截至2023年8月17日，30大中城市商品房销售成交面积7日滚存同比为-28.7%。

图：2023年6月13日以来30大中城市商品房销售成交面积7日滚存同比（%）



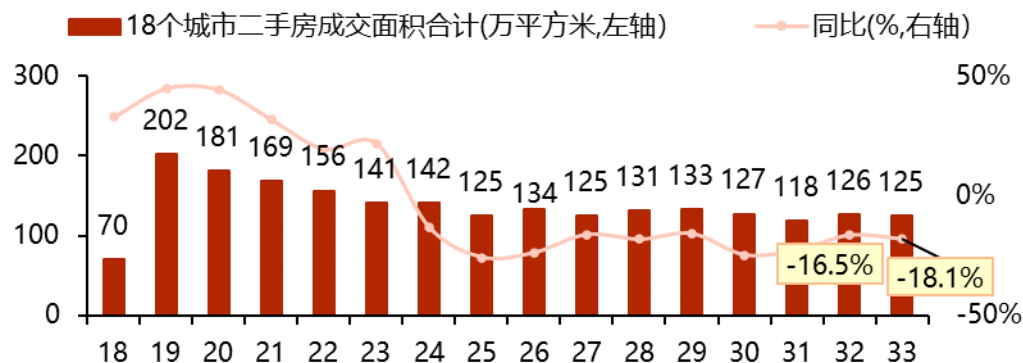
表：本周重点城市本周商品住宅成交情况

	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	10.6	9.6	10%	-9%	489.5	8%
	上海	16.5	16.4	1%	-59%	966.9	22%
	广州	10.6	9.4	13%	-4%	516.1	-1%
	深圳	4.6	5.6	-17%	-12%	209.7	-9%
二线城市	杭州	7.6	8.1	-6%	-39%	528.3	2%
	南京	5.9	13.0	-55%	-58%	440.8	-25%
	苏州	14.0	8.7	61%	23%	405.7	-32%
	宁波	3.1	2.8	12%	-58%	247.8	-2%
	无锡	3.8	0.0	——	-24%	179.8	-13%
	惠州	8.7	2.5	241%	72%	142.0	23%
	佛山	8.0	6.5	24%	-44%	453.1	-6%
	珠海	——	——	——	——	109.0	-37%
	福州	5.4	1.5	262%	86%	118.1	-20%
	武汉	16.0	12.1	32%	-23%	855.6	1%
	成都	29.4	27.8	6%	-6%	1302.0	2%
	青岛	13.7	11.7	17%	-28%	787.4	-13%
	大连	——	——	——	——	22.0	-67%
	济南	7.9	8.5	-7%	-51%	558.6	0%
	扬州	1.8	2.0	-8%	-49%	107.5	16%
三四线城市	嘉兴	5.2	4.4	17%	1123%	91.3	14%
	温州	6.9	6.0	14%	13%	486.9	38%
	金华	4.0	3.0	32%	145%	89.5	-27%
	江阴	1.6	2.0	-19%	-26%	75.2	6%
	连云港	——	——	——	——	——	——

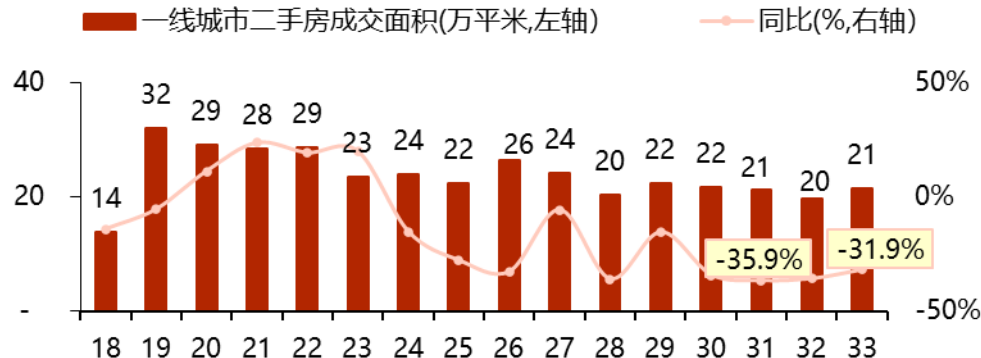
本周（2023.8.10-2023.8.17）18城二手房成交面积125万平，环比-0.8%，环比增速较上周下降7.5pct，同比-18.1%，同比增速较上周下降1.6pct。

分线城市来看，本周一线、三线城市成交面积环比上升，二线城市环比下降：1) 一线城市成交面积21万平，环比+9.8%（较上周上升17.2pct），同比-31.9%（较上周上升4.0pct）；2) 二线城市成交面积97万平，环比-3.3%（较上周下降14.8pct），同比-16.1%（较上周下降4.1pct）；3) 三线城市成交面积6万平，环比+5.4%（较上周上升18.9pct），同比+17.7%（较上周上升22.9pct）。

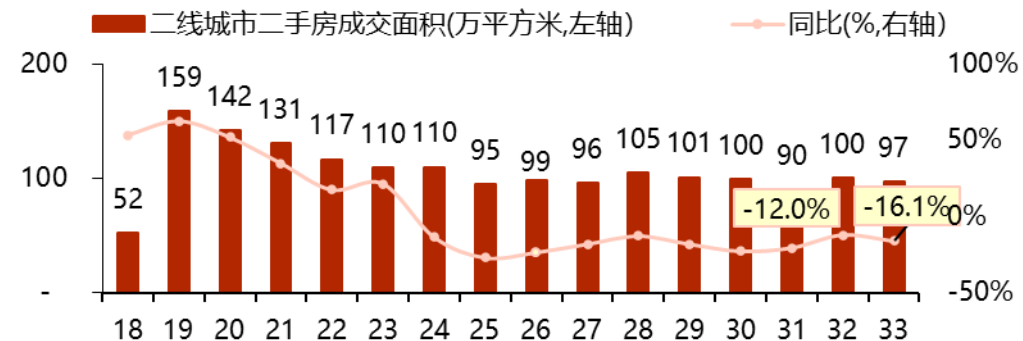
图：2023W18-2023W33 18城二手房周度成交面积和同比



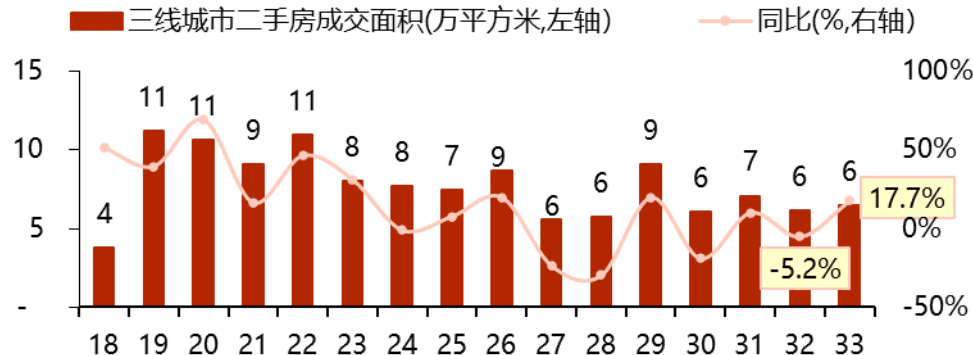
图：2023W18-2023W33 18城中一线城市二手房周度成交面积和同比



图：2023W18-2023W33 18城中二线城市二手房周度成交面积和同比

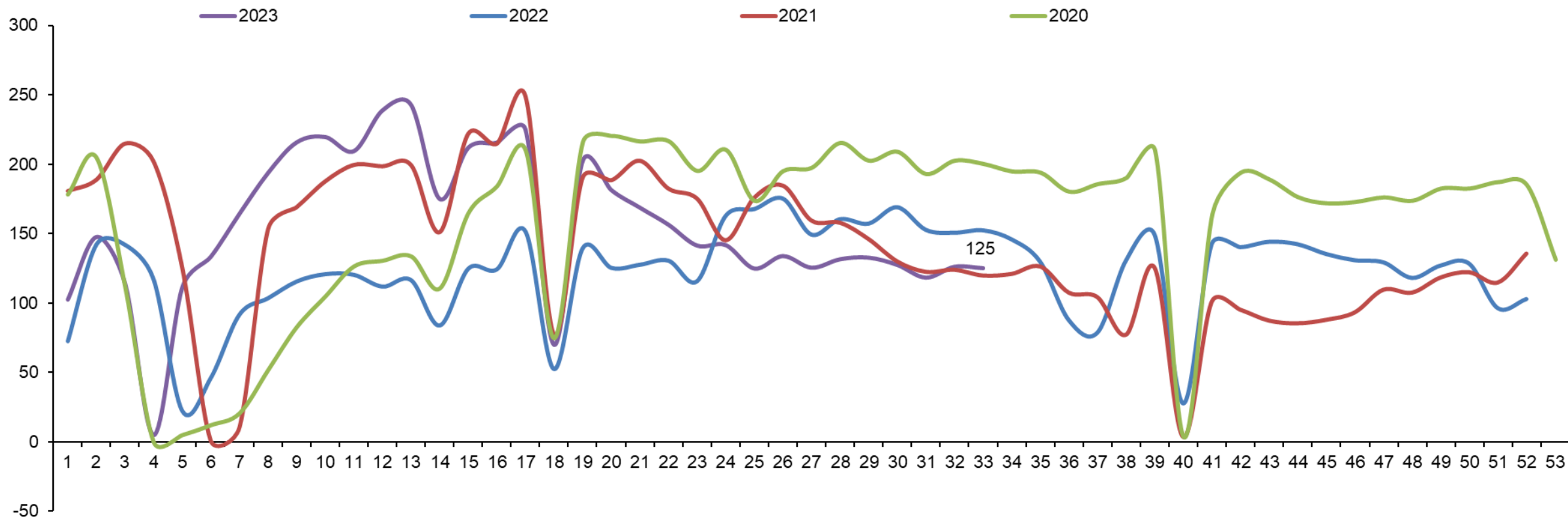


图：2023W18-2023W33 18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



对比历史三年数据，本周18城二手房成交面积处于2020、2021、2022年的较低水平。2023年截至8月17日，18城二手房累计成交面积5127.92万平，同比+25.00%。

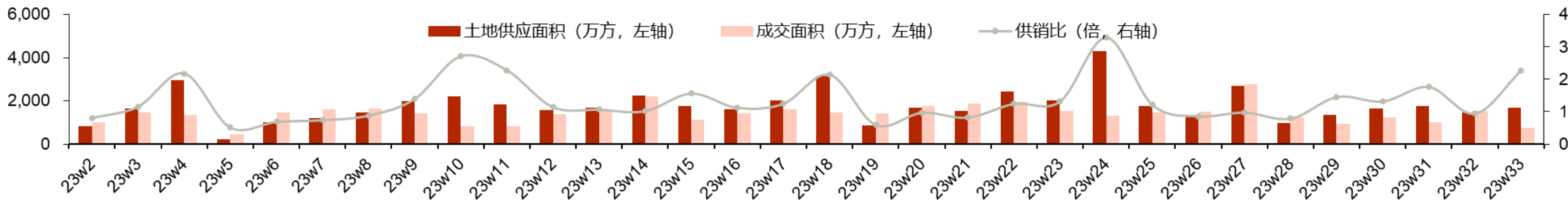
图：2020-2023年18城二手房周度成交面积情况（万平）



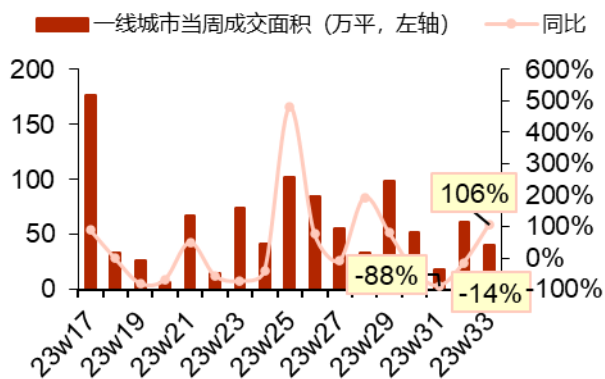
本周（2023.8.10-2023.8.17）全国100大中城市土地供应面积1670万平，环比+15%，同比-25%；土地成交面积733万平，环比-53%，同比-52%，溢价率3.0%。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积41万平，环比-34%，同比+106%，土地成交溢价率5.8%；2) 二线城市土地成交面积144万平，环比-66%，同比-58%，土地成交溢价率3.2%；3) 三线城市土地成交面积549万平，环比-48%，同比-53%，土地成交溢价率2.2%。

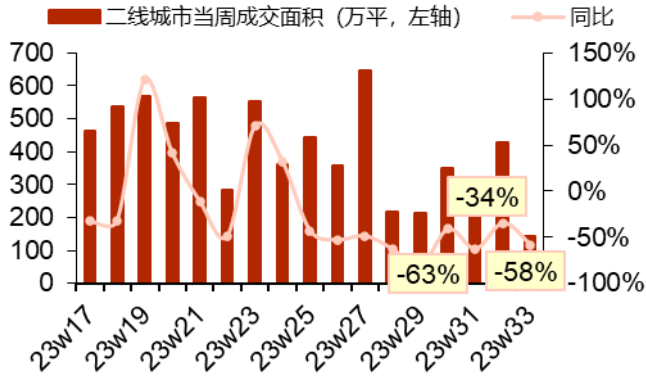
图：2023年全国100大中城市土地市场周度变化



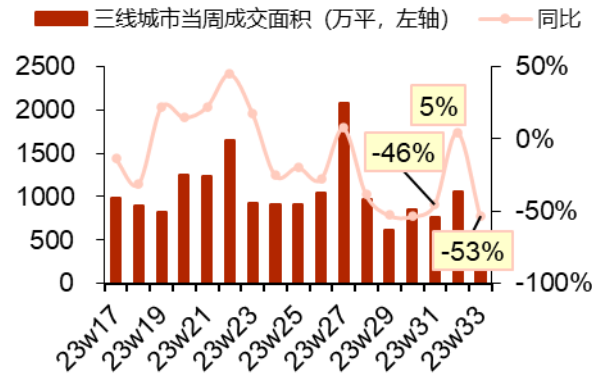
图：一线城市土地市场



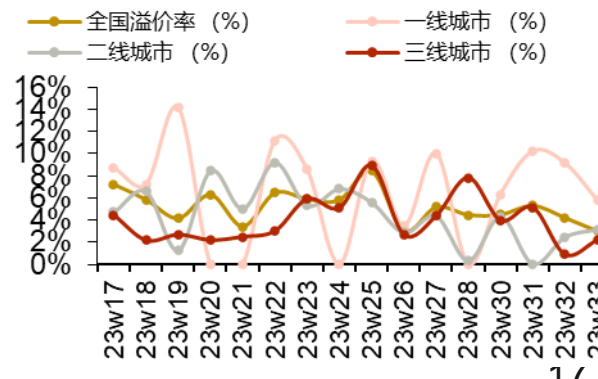
图：二线城市土地市场



图：三线城市土地市场



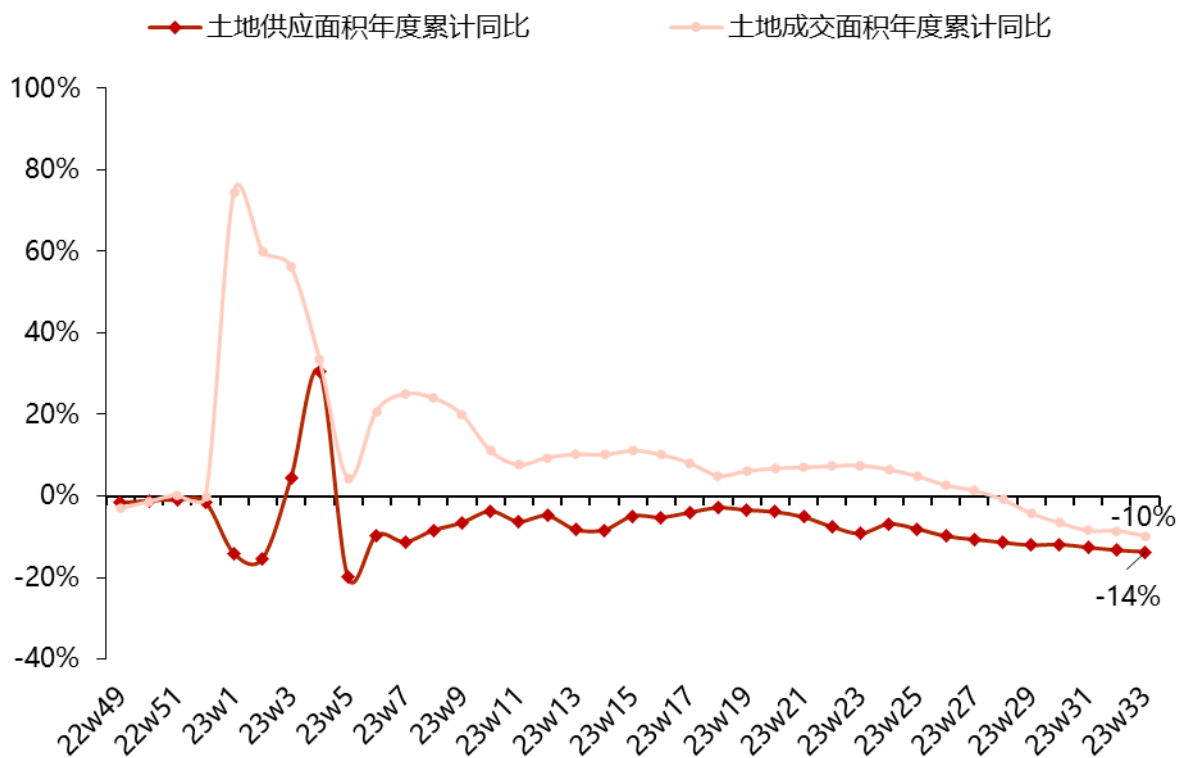
图：各线城市土地市场周溢价情况



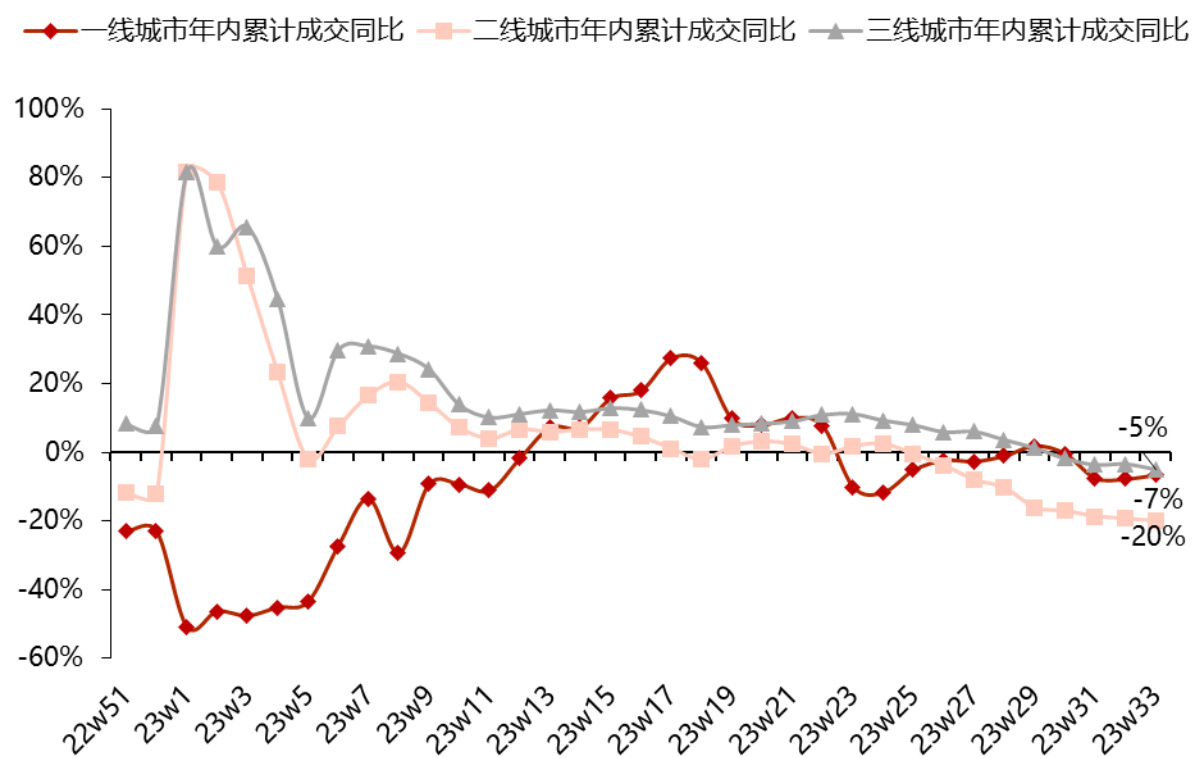
累计数据来看，截至2023年8月17日，全国100大中城市2023年土地累计供应面积58898万平，同比-14%，累计成交面积49994万平，同比-10%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积1708万平，累计同比-7%，同比增速较上周上升1pct；2) 二线城市土地累计成交面积13933.00万平，累计同比-20%，同比增速较上周下降1pct；3) 三线城市土地累计成交面积34352.53万平，累计同比-5%，同比增速较上周下降2pct；

图：2022W49-2023W33 全国100大中城市土地市场周度累计同比



图：2022W51-2023W33 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)	债券类型
境内债	景德镇市城市建设投资集团有限责任公司	2023-8-14	3.5	6.62	2	中期票据
	青岛上合控股发展集团有限公司	2023-8-14	10.0	4.1	2	定向工具(PPN)
	中交集团	2023-8-14	5.0	4.48	3.00	中期票据
		2023-8-15	15.0	2.3	0.37	短期融资券
	衡阳市湘江水利投资开发有限公司	2023-8-15	1.4	3.48	0.74	短期融资券
	黑牡丹	2023-8-15	3.0	3.6	3	中期票据
	成都天府国际生物城发展集团有限公司	2023-8-15	10.0	4.5	3	公司债
	台州市黄岩城市建设投资集团有限公司	2023-8-15	6.0	3.65	3	公司债
	广州高新区投资集团有限公司	2023-8-15	5.0	3.31	2.00	公司债
		2023-8-15	10.0	3.8	3	公司债
		2023-8-17	10.0	—	5	中期票据
	咸宁城市发展(集团)有限责任公司	2023-8-16	3.8	2.79	1	短期融资券
	汤阴县城乡发展投资集团有限公司	2023-8-16	4.0	6.1	2	公司债
	北京高端制造业基地投资开发有限公司	2023-8-16	6.0	4	5	定向工具(PPN)
	江阴城市建设投资有限公司	2023-8-16	7.0	3.2	3.00	定向工具(PPN)
	荆州市荆州开发集团有限公司	2023-8-16	5.0	3.99	1.50	中期票据
	平阳县国诚控股有限公司	2023-8-16	10.0	3.49	5	公司债
	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司	2023-8-17	0.7	3.38	3.00	公司债
	寿光市滨海远景城镇建设开发有限公司	2023-8-17	9.0	7.5	2	公司债
	重庆万州经济技术开发区(集团)有限公司	2023-8-17	10.0	—	2.00	中期票据
	招商蛇口	2023-8-15	20.0	2.8	3.00	中期票据
		2023-8-18	25.0	2.79	3.00	公司债
		2023-8-18	25.0	3.1	5	公司债
	苏高新	2023-8-18	2.0	—	3	中期票据
	宁波滨江新城开发投资有限公司	2023-8-18	10.0	—	3	公司债

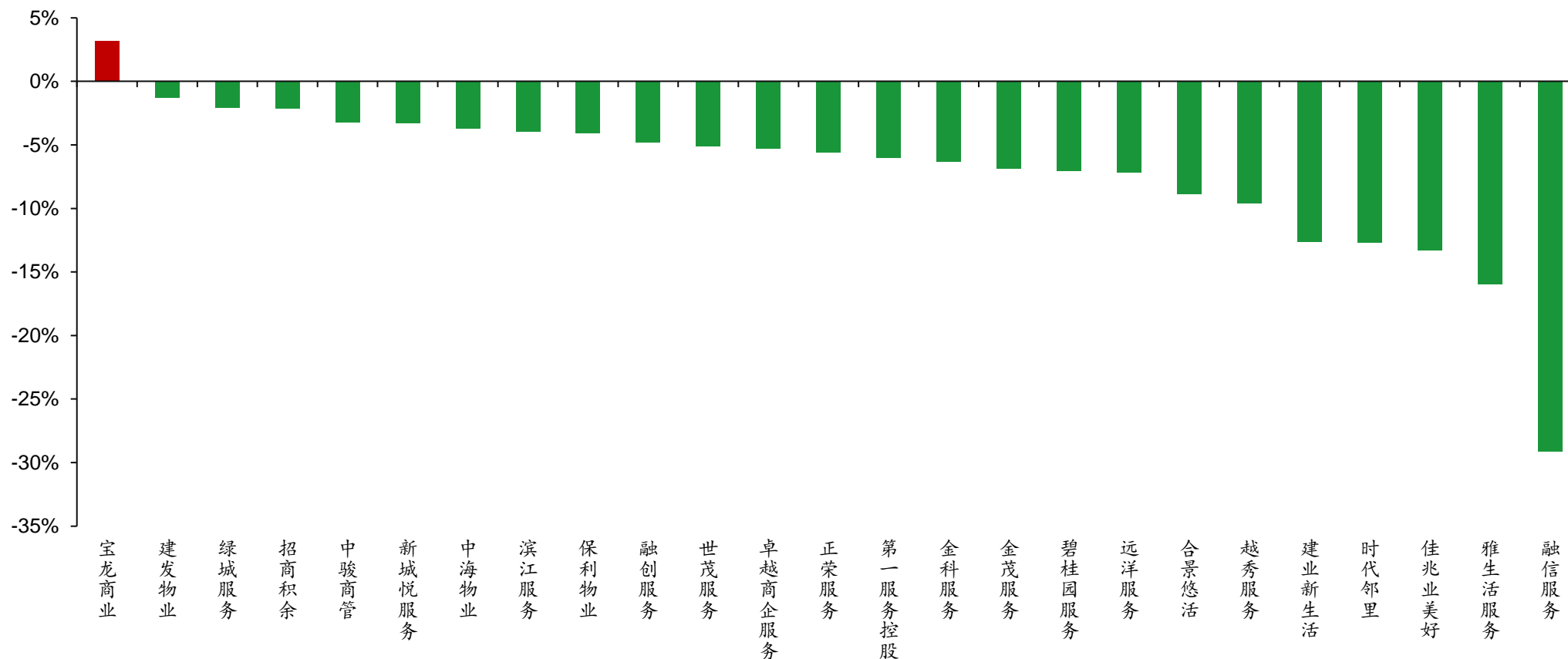
02

物业板块

本周（2023.8.11-2023.8.18）恒生指数下跌5.89%，恒生物业服务及管理下跌6.41%，恒生物业服务及管理跑输大盘0.52pct，表现弱于大市。

重点跟踪标的本周有1家公司上升。其中，表现前5的公司为：宝龙商业（+3.17%）、建发物业（-1.31%）、绿城服务（-2.11%）、招商积余（-2.14%）和中骏商管（-3.23%）。

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
						2022A	2023E	2024E	2025E	2022A	2023E	2024E	2025E	
6098.HK	碧桂园服务	240	19.44	7.11	-63%	-	1.16	1.37	1.47	-	5.33	4.51	4.22	-1.07
1516.HK	融创服务	66	4.20	2.17	-48%	-	0.23	0.27	0.28	-	8.22	6.87	6.69	-0.33
6049.HK	保利物业	213	46.05	38.55	-16%	-	2.51	3.12	3.79	-	13.34	10.73	8.84	0.47
0873.HK	世茂服务	37	2.82	1.48	-48%	-	0.17	0.20	-	-	7.48	6.50	-	-0.19
2869.HK	绿城服务	120	5.18	3.71	-28%	-	0.22	0.27	0.33	-	14.63	12.07	9.83	-1.85
1995.HK	旭辉永升服务	53	4.39	3.05	-31%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2669.HK	中海物业	271	8.13	8.25	1%	-	0.50	0.64	0.81	-	14.35	11.19	8.88	0.49
1755.HK	新城悦服务	38	9.20	4.41	-52%	-	0.64	0.73	0.82	-	5.98	5.23	4.70	3.48
9666.HK	金科服务	65	13.70	10.04	-27%	-	0.88	1.13	1.10	-	9.89	7.75	7.95	-0.38
6677.HK	远洋服务	15	2.25	1.29	-43%	-	0.50	0.63	0.00	2.95	2.26	1.79	-	0.14
0816.HK	金茂服务	23	5.80	2.57	-56%	-	0.46	0.55	0.63	-	4.82	4.08	3.52	0.11
1209.HK	华润万象生活	768	39.65	33.65	-15%	-	1.24	1.56	1.92	-	23.70	18.78	15.27	0.85
1502.HK	金融街物业	9	2.79	2.32	-17%	-	0.39	0.46	0.56	-	5.24	4.36	3.57	2.37
9909.HK	宝龙商业	25	6.46	3.90	-40%	-	0.79	0.90	1.07	-	4.31	3.79	3.16	0.65
3913.HK	合景悠活	17	1.73	0.82	-53%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6989.HK	卓越商企服务	28	3.77	2.32	-38%	-	0.44	0.51	0.59	-	4.59	3.95	3.41	1.69
6668.HK	星盛商业	14	2.12	1.33	-37%	-	0.18	0.21	0.24	-	6.46	5.48	4.74	-4.16
001914.SZ	招商积余	165	15.38	15.57	1%	0.61	0.73	0.90	1.10	22.25	18.48	15.05	12.33	0.80
002968.SZ	新大正	31	21.79	13.43	-38%	0.97	0.97	1.26	1.63	12.02	13.82	10.69	7.15	-4.84
均值										12.41	9.58	7.81	6.95	-0.10

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)
6098.HK	碧桂园服务	677	20.08	4.38	12.52
2007.HK	碧桂园	2,909	10.53	2.17	9.42
2202.HK	万科企业	615	27.87	1.02	13.23
1238.HK	宝龙地产	441	10.64	0.59	9.05
1813.HK	合景泰富集团	478	13.97	0.42	12.57
0817.HK	中国金茂	1,799	13.51	0.31	4.40
3319.HK	雅生活服务	376	26.51	0.30	25.90
0123.HK	越秀地产	365	9.07	0.18	7.50
0688.HK	中国海外发展	824	7.53	0.17	4.38
0960.HK	龙湖集团	170	2.69	0.14	1.61
3990.HK	美的置业	96	6.70	0.10	1.29
1516.HK	融创服务	630	20.62	0.06	15.37
9979.HK	绿城管理控股	164	8.15	0.06	8.15
1209.HK	华润万象生活	48	2.10	0.04	-0.58
1109.HK	华润置地	287	4.03	0.03	1.69
2869.HK	绿城服务	365	11.30	0.02	3.10
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
0813.HK	世茂集团	196	5.15	-0.07	1.56
3900.HK	绿城中国	466	18.41	-0.16	3.36
1918.HK	融创中国	982	18.01	-0.18	-0.32
2669.HK	中海物业	449	13.66	-0.22	-1.81
2669.HK	中海物业	449	13.66	-0.22	-1.81
0873.HK	世茂服务	440	17.85	-0.42	13.93

03

重点公司公告

□ 房企与物管公司公告

证券	公告日期	标题	内容
首开股份	2023-8-12	北京首都开发股份有限公司关于拟收购宁德融熙置业有限公司67%股权及相应股权的公告	北京首都开发股份有限公司拟以现金方式收购中航信托股份有限公司所持有的宁德融熙置业有限公司67%股权，及中航信托对宁德融熙享有的债权14,021,443.57元，标的资产暂定收购价格为8亿元人民币。
华夏幸福	2023-8-12	关于债务逾期、债务重组进展等事项的公告	截至2023年7月31日，华夏幸福基业股份有限公司累计未能如期偿还债务金额合计为人民币248.99亿元（不含利息），公司《华夏幸福债务重组计划》中金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币1,864.59亿元。以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”及“幸福优选平台”股权抵偿金融及经营债务合计金额约为人民币115.30亿元。
荣盛发展	2023-8-12	荣盛房地产发展股份有限公司关于为下属公司融资提供担保的公告	为促进公司发展，公司控股子公司山东颐卓置业有限公司与青岛银行股份有限公司淄博分行继续合作业务4,198万元，由公司为上述业务提供全额连带责任保证担保，保证担保总额不超过4,500万元，担保期限不超过48个月。
ST世茂	2023-8-12	ST世茂:世茂股份关于调整回购公司股份价格上限的公告	公司拟将回购股份价格上限由不超过人民币1.30元/股调整为不超过人民币1.80元/股，调整后的价格上限不超过董事会审议通过本次决议前30个交易日公司股票交易均价的150%。
招商蛇口	2023-8-12	关于为深圳商通置业提供担保的公告	为满足业务发展需要，招商局蛇口工业区控股股份有限公司之全资子公司深圳市商通置业 向中国农业银行股份有限公司深圳南山支行申请借款人民币4亿元，借款期限为5年。本公司拟按100%的持股比例为上述借款提供连带责任保证，担保本金金额人民币4亿元，保证期间为债务履行期限届满之日起三年。
	2023-8-12	关于为常熟招商琴湖提供担保的公告	为满足项目经营需要，招商局蛇口工业区控股股份有限公司之控股子公司常熟招商琴湖投资发展有限公司向中国建设银行股份有限公司苏州城中支行申请借款人民币13亿元，借款期限为3年。本公司拟按70%的股权比例为上述借款提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币9.1亿元，保证期间为自合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止。

□ 房企与物管公司公告

证券	公告日期	标题	内容
碧桂园	2023-8-13	海外监管公告	碧桂园控股有限公司，因近期拟就公司债券兑付安排事项召开债券持有人会议，为保证公平信息披露保护广大投资者的利益，根据《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》相关规定，经公司申请，碧桂园控股有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第四期)(品种二)(债券简称:16 碧园 05:债券代码:35797.SH)将自2023年8月14日开市起停牌，复牌时间另行确定。
ST世贸	2023-8-15	世茂股份关于回购公司股份的进展公告	回购进展情况：2023年8月14日，公司通过集中竞价交易方式回购公司股份1,300,000股，占公司总股本比例为0.03%，成交的最高价为1.61元/股，最低价为1.52元/股，已回购的金额为2,040,000元（不含交易费用）。自本次回购实施起始日至2023年8月14日，公司累计通过集中交易竞价方式已回购公司股份3,800,000股，占公司总股本比例为0.10%，已回购的总金额为5,180,000元（不含交易费用）。
越秀地产	2023-8-15	公告-收购土地	越秀地产股份有限公司董事会欣然宣布，于二零二三年八月十五日，通过广州广盈房地产开发有限公司（本公司实际拥有27.7725%权益的附属公司），以公开挂牌方式以人民币6,832,400,000元成功竞得广州市天河区黄云路地块。
合景泰富	2023-8-15	主要交易-出售杭州致延之50%股权	2023年8月15日，卖方、买方、目标公司、项目公司、绿城房地产及广州合景订立协议，据此，卖方有有条件同意出售而买方有条件同意收购销售股权，代价为人民币1,176,610,580元
天健集团	2023-8-18	关于与深圳壹创国际设计股份有限公司 股东方签署《协议书》的公告	公司及公司全资子公司天健地产集团与壹创国际股东方严定刚、前海添富、前海壹汇签署《协议书》。协议约定严定刚、前海添富、前海壹汇将其享有的壹创国际不低于32.78%股东大会投票表决权不可撤销地无条件委托给天健地产集团，《协议书》签署后，天健地产集团将拥有壹创国际51%的股东大会投票表决权，将成为壹创国际的控股股东



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
- 3) 行业回暖速度不及预期

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。

免责声明：

1. 本内容非原报告内容；
2. 报告来源互联网公开数据；如侵权请联系客服微信，第一时间清理；
3. 报告仅限社群个人学习，如需它用请联系版权方；
4. 如有其他疑问请联系微信



行业报告资源群

1. 进群福利：进群即领万份行业研究、管理方案及其他学习资源，直接打包下载
2. 每日分享：6份行研精选报告、3个行业主题
3. 报告查找：群里直接咨询，免费协助查找
4. 严禁广告：仅限行业报告交流，禁止一切无关信息



微信扫码，长期有效

知识星球 行业与管理资源

专业知识社群：每月分享8000+份行业研究报告、商业计划、市场研究、企业运营及咨询管理方案等，涵盖科技、金融、教育、互联网、房地产、生物制药、医疗健康等；已成为投资、产业研究、企业运营、价值传播等工作助手。



微信扫码，行研无忧

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>